

## Gastronomie-Standort Muthgasse



**Objektnummer: 1939/217739**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	239,21 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	239,21 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.521,80 €
<b>Kaltmiete</b>	5.521,80 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Roman Schmatzer**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 4360663

H +43 664 4360663

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



## Objektbeschreibung

### **Gastronomie & Nahversorgung im neuen Lebensraum Muthgasse – über 300 Wohnungen, Kindergarten & Studentenwohnheim mit 300 Plätzen**

Die Gastronomie- und Nahversorgungsflächen befinden sich im Erdgeschoss eines modernen, architektonisch hochwertigen Wohn- und Geschäftsensembles. Mit **über 300 neu entstehenden Wohnungen**, einem **Kindergarten mit 6 Gruppen** sowie einem **Wohnheim** entsteht ein vielfältiges, urbanes Quartier, das eine starke, verlässliche Grundfrequenz garantiert.

#### **? Starke, ganztägige Frequenz durch vielfältige Nutzergruppen**

Die Kombination aus Wohnen, Bildung, Arbeiten und Nahversorgung schafft ein **durchgehend belebtes Umfeld**. Die Gastronomie profitiert von einer außergewöhnlich breiten Zielgruppe:

- *über 300 Wohnungen\** direkt im Quartier
- **Kindergarten mit 6 Gruppen** – Eltern, Kinder, Pädagog\*innen, tägliche Bring- und Abholfrequenz
- **Wohnheim** – zusätzliche Grundauslastung und Abendfrequenz
- Mitarbeiter\*innen der umliegenden Büro- und Forschungsstandorte
- Studierende der nahegelegenen Universitätsbereiche
- Laufkundschaft durch die Nähe zur U4 Heiligenstadt
- Besucher\*innen des öffentlichen Platzes mit Wasserspielen und Aufenthaltszonen

Diese Mischung sorgt für **kontinuierliche Frequenz vom frühen Morgen bis in den Abend** – ideal für Frühstück, Mittagsgeschäft, Nachmittagsbetrieb und Abendgastronomie.

#### **Flexible Gastronomief Flächen mit Außenbereich**

Die drei Einheiten im Erdgeschoss bieten ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Betreiberkonzepte:

- **Gewerbe A – 266,54 m<sup>2</sup>**
- **Gewerbe B – 239,21 m<sup>2</sup>**
- **Gewerbe C – 368,12 m<sup>2</sup>**
- **Gastgartenpotenzial – 83,80 m<sup>2</sup>**

Großzügige Glasfronten, klare Grundrisse und moderne technische Vorbereitungen ermöglichen eine individuelle Gestaltung und hohe Sichtbarkeit. Lager- und Müllräume befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Betrieb effizient unterstützt.

### **Urbanes, hochwertiges Umfeld**

Der vorgelagerte Platz mit Wasserspielen, Sitzbereichen und Grünflächen schafft eine einladende Atmosphäre und erhöht die Aufenthaltsqualität. Die Gastronomie profitiert von:

- attraktiven Außenbereichen
- hoher Sichtbarkeit im Quartier
- moderner Architektur
- einem wachsenden, zukunftsorientierten Stadtteil

**22,- Miete inkl. BK und inkl. ( Ust.)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap