

**NEUWERTIGES RESTAURANT: mit Terrasse &
U-Bahn-Nähe im 3. Bezirk zu mieten!**



Objektnummer: 1967/94

Eine Immobilie von Die Immobilien Meistereie GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	190,00 m ²
Lagerfläche:	28,00 m ²
WC:	3
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	5.100,00 €
Kaltmiete	5.100,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Grâce Andrianjatovo

Die Immobilien Meisterei
Brühler Straße 98
2340 Mödling

H +43 670 1956166







Objektbeschreibung

Mitten in einem der lebendigsten Neubauviertel Wiens liegt dieses 2022 fertiggestellte Restaurant in einer Lage, die täglich für Frequenz sorgt: Büros, Wohntürme, **zwei U3-Stationen in Gehdistanz**. Das Lokal hat sich in vier Jahren einen ausgeprägten Mittagsstamm aufgebaut: der **Business Lunch** zieht täglich eine treue Bürokundschaft an und bringt im Sommer einen starken **Afterwork-Strom** mit sich.

Das Restaurant umfasst ca. **190 m² Nutzfläche mit 55 Sitzplätzen** im Innenbereich sowie einen ca. **120 m² großen Schanigarten mit 90 Plätzen**, der sich auf **Privatgrund** befindet und keiner behördlichen Genehmigung bedarf. Die gesamte Küchenausstattung, u.a. vollautomatische Abwaschanlage und Kruppe Schanktechnik, wurde 2022 neu eingebaut und befindet sich in sehr gutem Zustand. Das Lokal ist von Grund auf für ein **Pasta- & Pizza-Konzept** konzipiert und ausgestattet. **Alle erforderlichen Betriebsanlagengenehmigungen liegen vor.**

HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG

- Einbauküche (Maßanfertigung, Edelstahl)
- Pizzaofen (bis 10 Pizzen gleichzeitig)
- Echtholz & Echtleder Innenausbau (Tischlerarbeit, Maßanfertigung)
- Schanigarten mit 5 Sonnenschirmen (Licht, Heizstrahler & Sound, verkabelt)
- Lagerfläche 28 m²

Der Mietvertrag läuft noch **15 Jahre**, die monatliche Bruttomiete beträgt **5.100 € inkl. Betriebskosten**. Die Ablöse von **299.900 €** umfasst die gesamte Einrichtung, Küche und Inventar vollständig: **SCHLÜSSELFERTIG & SOFORT BETRIEBSBEREIT**. Schreiben Sie mir gerne an — ich freue mich, Ihnen das Lokal persönlich zu zeigen!

Sie haben Interesse, aber die Finanzierung ist noch offen? Kein Problem. Ich verfüge über ein bewährtes Netzwerk an Finanzierungspartnern und begleite Sie kostenlos auf dem Weg zur passenden Lösung.

? g.andrianjatovo@dieimmobilienmeisterei.at ? +43 670 1956166

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap