

**Zwei Gastronomielokale in Top-Innenstadtlage –  
kernsaniertes Großlokal & laufender Betrieb | Gemeinsam  
oder einzeln übernehmbar**



**Objektnummer: 1945/2353**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	130,93 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.000,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	15,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

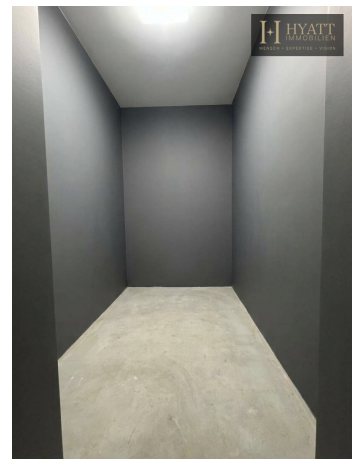
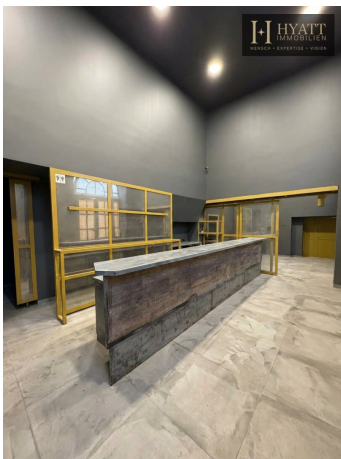
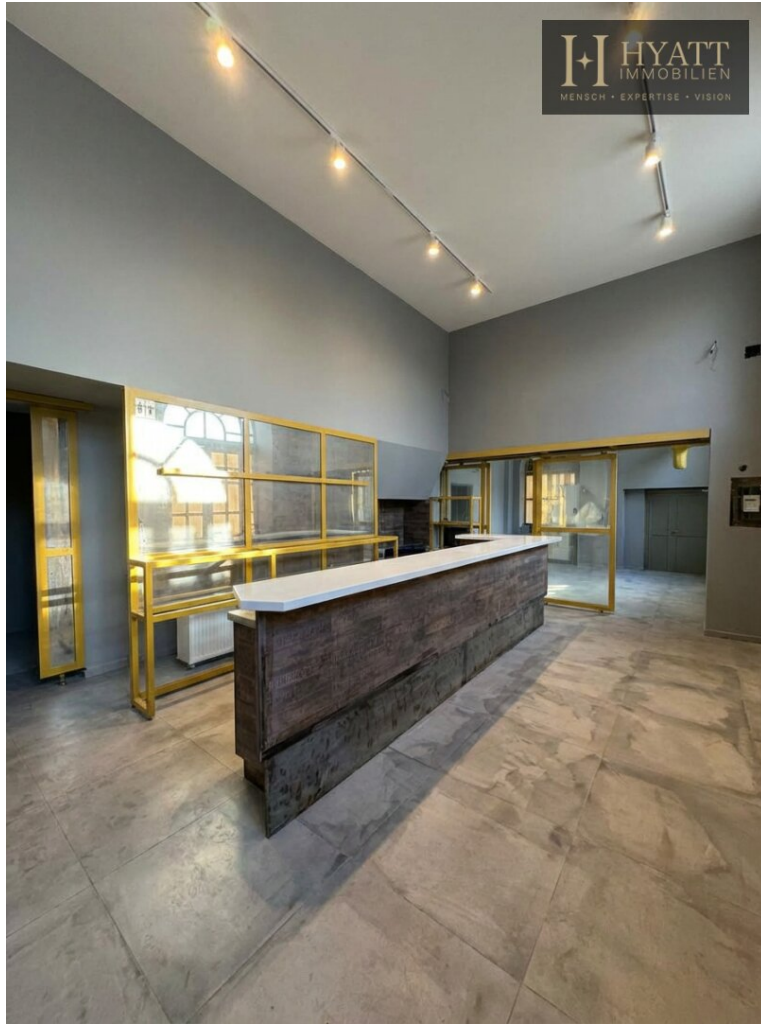


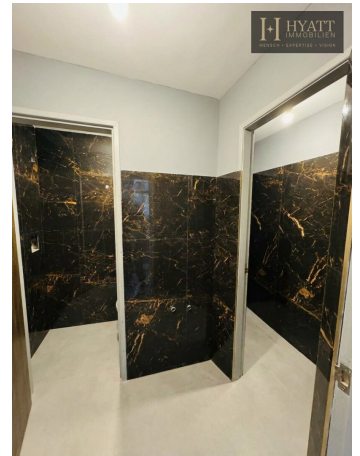
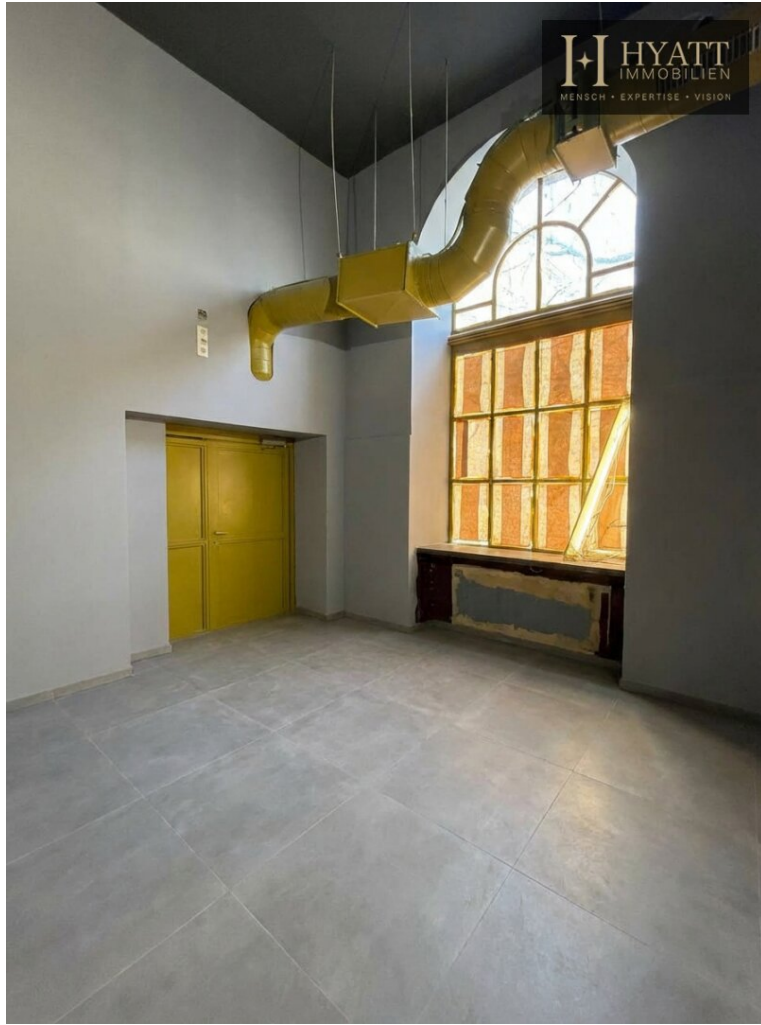
### **Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 676 775 37 99

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











## Objektbeschreibung

Zur Vermarktung gelangt ein attraktives Gastronomie-Ensemble in zentraler Innenstadtlage mit hoher Frequenz und ausgezeichnetem Kundenpotenzial.

Das Angebot umfasst zwei direkt angrenzende Lokale, die sowohl gemeinsam als Gesamtprojekt als auch einzeln übernommen werden können – ideal für Gastronomen, Investoren oder Betreiber mit Expansionsplänen.

Im Mittelpunkt steht das größere Lokal, das umfassend kernsaniert wurde und sich ideal zur Umsetzung eines modernen Gastronomiekonzepts eignet. Die Fläche wurde technisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und befindet sich in einem nahezu schlüsselfertigen Zustand – perfekte Voraussetzungen für einen raschen Start ohne aufwendige Grundsanierung.

Das zweite Lokal befindet sich bereits im laufenden Betrieb, erwirtschaftet laufend Umsätze und verfügt über eine bestehende Infrastruktur. Dadurch bietet sich die seltene Möglichkeit, ein bereits funktionierendes Gastronomiekonzept unmittelbar weiterzuführen oder als Ergänzung zum größeren Lokal zu nutzen.

Die beiden Einheiten können flexibel genutzt werden – vom eigenständigen Betrieb bis hin zur Kombination als großzügiger Gastronomiebetrieb mit mehreren Konzeptbereichen.

### Highlights

- Großes, kernsaniertes Gastronomielokal
- Zweites Lokal bereits erfolgreich im laufenden Betrieb
- Beide Lokale auch einzeln übernehmbar
- Unbefristete Hauptmietverträge
- Zentrale Innenstadtlage mit hoher Kundenfrequenz
- Moderne technische Infrastruktur

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Restaurant, Bar, Café, Lounge etc.)
- Große Keller- und Lagermöglichkeiten
- Möglichkeit zur Zusammenlegung beider Einheiten
- Sofortige Umsetzung eines neuen Gastronomiekonzepts möglich
- Attraktives Potenzial für Schanigarten bzw. Außenbereich

### **Technischer Zustand – Großes Lokal**

Das größere Lokal wurde umfassend modernisiert und technisch erneuert:

- Komplette Elektroinstallation neu
- LAN-Verkabelung für Kamerasystem & Schank
- Glasfaseranschluss möglich
- Neue Wasser- und Heizungsleitungen
- Neue Heizkörper
- Vorbereitung für Schankanlage
- Wände neu aufgebaut

- Neuer Boden inkl. Fliesen
- Toiletten vollständig saniert
- Bestehende Lüftungsanlage vorhanden und anpassbar

Die Fläche bietet somit optimale Voraussetzungen für eine schnelle Fertigstellung und Inbetriebnahme.

### **Bestandslokal – Laufender Betrieb**

Das zweite Lokal befindet sich aktuell im Betrieb und stellt eine interessante Möglichkeit für Käufer dar, die sofort laufende Umsätze übernehmen möchten.

- Bestehender Kundenstock
- Laufender Geschäftsbetrieb
- Vorhandene Infrastruktur
- Sofort nutzbar
- Ideal als Ergänzung oder eigenständiges Konzept

### **Konditionen Gesamtübernahme**

- Ablöse gesamt: € VB 165.000

- Großes Lokal: Hauptmietzins inkl. Betriebskosten € 1.300
- Bestandslokal: Hauptmietzins inkl. Betriebskosten € 700
- Mietverhältnisse: unbefristete Hauptmiete

### **Möglichkeit zur Einzelübernahme**

Auch eine separate Übernahme der Lokale ist möglich:

#### **Großes kernsaniertes Lokal**

- Hauptmietzins inkl. Betriebskosten: € 1.300
- Ablöse: € VB 60.000

#### **Bestandslokal im laufenden Betrieb**

- Hauptmietzins inkl. Betriebskosten: € 700
- Ablöse: € VB 120.000

Die Kombination aus modernisierter Konzeptfläche und bestehendem Gastronomiebetrieb macht dieses Angebot besonders interessant für ambitionierte Gastronomen, Betreiber mit Expansionsplänen oder Investoren, die eine flexible Nutzungsmöglichkeit in gefragter Innenstadtlage suchen.

Zusätzlich profitiert der Standort künftig von weiter steigender Frequenz, da die nahegelegene Universität nach umfassender Modernisierung wiedereröffnet wird und dadurch erneut zahlreiche Studierende, Mitarbeiter und Besucher in die Umgebung bringen wird.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap