



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	278,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.412,83 €
<b>Kaltmiete</b>	6.236,66 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	616,10 €
<b>USt.:</b>	1.247,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8  
1230 Wien

T 0664-404-15-47  
H +43 / 664 - 4041547

Gerne steh  
Verfügung.



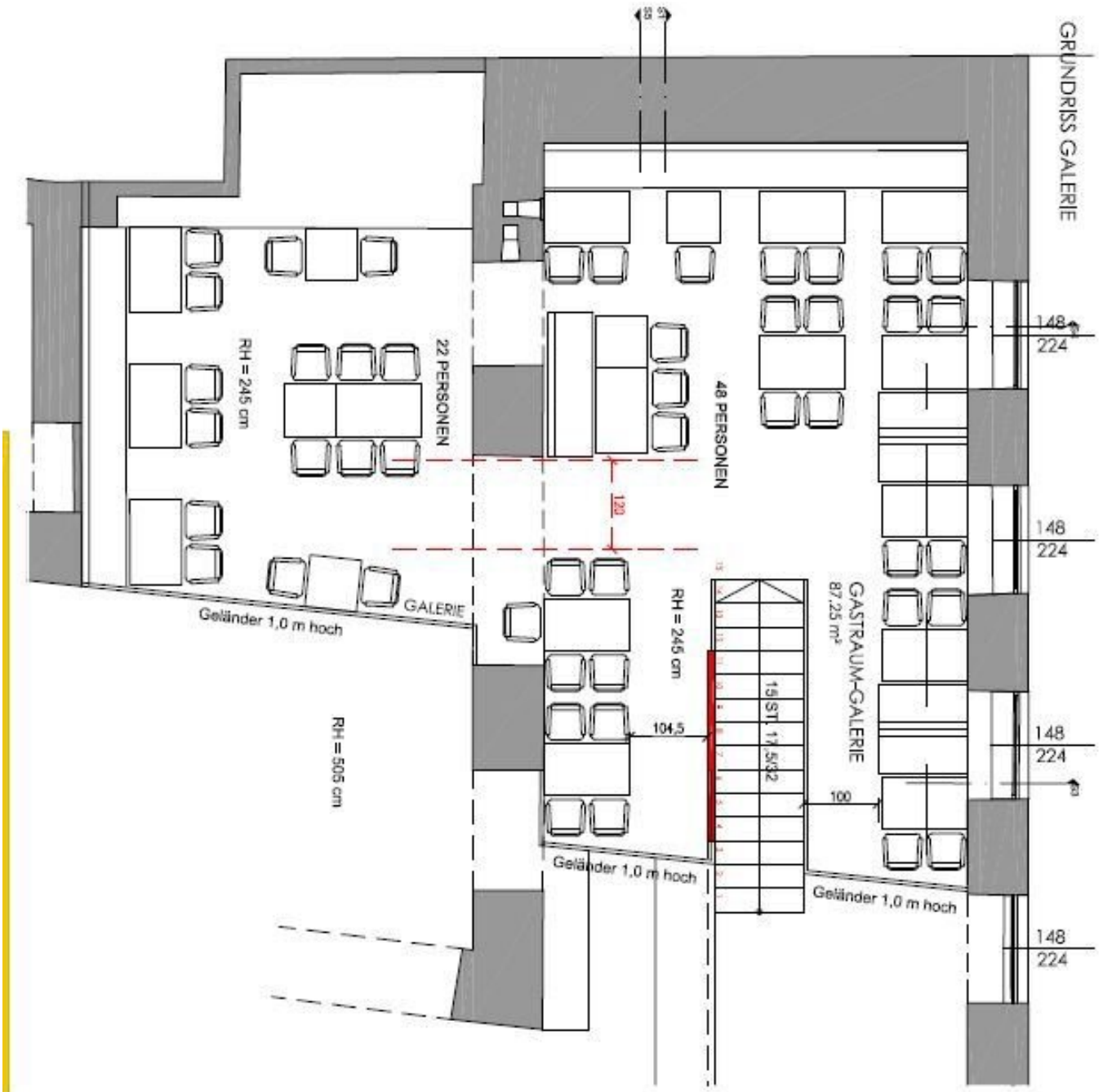




GRUNDRISS ERDGESCHOSS  
M=1:50



GRUNDRISS GALERIE



## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt hier ein Eck-Gastronomielokal (Restaurant) in Top-Lage mit Schanigarten und Top-Ausstattung!**

Das ca. 280 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal mit Platz für ca. 150 Gäste plus Schanigarten ca. 40 Gästeplätze sucht ab sofort eine/n neue/n Nachmieter\*in für die Betriebsübergabe eines voll ausgestatteten Gastronomiebetriebes (Restaurant).

Das Lokal befindet sich im Achten Wiener Bezirk in einem Eckhaus an einer frequentierten Straße und liegt im Erdgeschoss und im oberen Bereich eine Galerie (Aufbau) mit 48 genehmigten Sitzplätzen.

Das Entreé wirkt sehr hell und einladend. Rechts davon ein längliche Bar und in dem Hauptraum ist eine Schauküche integriert, zwei Nebenräume, ein Lager, ein Technikraum, ein Kühlhaus, ein Umkleideraum und ein WC für die Mitarbeiter, eine behinderten Toilette, eine Damentoilette mit zwei WC's und eines mit Wickeltisch, eine Männertoilette mit zwei WCs und zwei Pissoiren.

Das Lokal hat ein besonderes Augenmerk auf das Design und Konzept gelegt und ist somit modern ausgestattet und gut aufgeteilt.

Es liegt in einem der dynamischsten Gastronomie-Cluster Wiens in unmittelbarer Nähe von etablierten Locations, was einen natürlichen Laufkundschafts-Flow und eine hohe Sichtbarkeit garantiert. Fußläufig zum Bannplatz oder Josefstädter Straße, Café Hummel (Traditionelles Kaffeehaus). Synergie: Keine Konkurrenz, sondern Ankerpunkte. Die Gegend ist ein kulinarischer Hotspot – das zieht automatisch Gäste an, die zwischen Locations wandern.

Vermietet wird auf eine unbefristete Mietdauer. Betriebsanlagengenehmigung rechtskräftig genehmigt.

Die Bewilligung ist auf den Betreiber übertragbar.

Öffnungszeiten 06:00–01:30 Uhr, Betriebszeiten 06:00–02:00 Uhr (rechtskräftig);  
Küchenbetrieb: bis 22:00 Uhr.

Der Schanigarten ist bis 22:00 genehmigt und hier können auch an die 40 Personen platz finden. Markise und Sonnenschirme vorhanden.

### **Investitionsgüter & Ausstattung (Belegbare Werte):**

Kernküche: Kompletter Metagro-Edelstahlverbau, Dühr Gastro Spülmaschine, Gasherde (Olis), Grillplatte, Doppelfritteuse, Salamander

Kühlung & Lager: Kühl-/Tiefkühlzellenkombination (KZ 2430x2430, TKZ 1230x2430), Polaris Kühlische, U-Kühlregale, Spülmaschine, Herde, Fritteusen (2017), etc.

Bar & Theke, Sushi-Vitrinen (Hoshizaki), Gläserspüler, Ausschanktechnik (Bierzapf etc.).

Metallbau & Mobiliar: Geländer, Theken, Stahlpodest, Glasgeländer, Verkleidungen, Handläufe, Thekenpult.

Gebäudeadaption: Trittschalldämmung (Kautschuk Kayar LL 5,0 mm), Entkernung, Trockenbau, Fenster, Elektroinstallationen.

Trittschalldämmung: Kautschuk Kayar LL 5,0 mm

### **Lüftung (2016) 15.000 m<sup>3</sup>/h (genehmigt und im Betrieb):**

Filterklasse F5, WRG,

Zu- und Abluftgerät TROGES AIRSET

Plattenwärmetauscher mit Wärmerückgewinnung

EC-Motoren stufenlos regelbar

Heizregister 48 kW

Leistung: Zuluft: 15.000 m<sup>3</sup>/h bei 250 Pa & Abluft: 15.000 m<sup>3</sup>/h bei 400 Pa

Schaltschrank inkl. Regelung und Steuerung

Zonensteuerung Gastraum

Fernbedientableau

Zonen-Drosselklappen mit Belimo-Stellmotor

Kulissenschalldämpfer

Taschenfilterkasten für Haubenabluft

Luftkanalnetz aus verzinktem Stahlblech

Fortluftsteigleitung über Dach

Isolierung der Frischluftleitungen

Zu- und Abluftgitter

### **Technische Eckdaten:**

- Küchenbereich: 9.300 m<sup>3</sup>/h
- Gasträume: 5.700 m<sup>3</sup>/h
- Gerätegewicht: ca. 1.400 kg
- Stromversorgung: 400V / 3PH / 50Hz
- Leistungsaufnahme: ca. 9 kW

### **Spül- und Hygienebereich**

- Zulaftisch CrNi mit 2 Becken und Müllrolli-Platz
- Durchschubspülmaschine Dühr Gastro HT11
- Auslaftisch CrNi
- Müllrolli Edelstahl mit Deckel und Fußpedal

- Schlauchpendelbrause Klarco
- Doppelspüle CrNi
- Gläserspüler GS40T (EG und OG)

### **Kühlung / Tiefkühlung**

- Gewerbetiefkühlschrank Polaris 70 BT
- Mehrere Arbeitsverbauten CrNi mit integrierten Kühlungen
- GN-Kühlmöbel mit 6 Laden
- Saladette Polaris
- Einschubkühlpult Metagro (EG)
- Einschubkühlpult Metagro mit Flaschenkühlwanne (OG)
- Kühl-/Tiefkühlzellenkombination: Tiefkühlzelle & Kühlzelle
- Split-Kälteanlagen für Kühlung und Tiefkühlung
- Kühlraumregale aus eloxiertem Aluminium

## **Arbeitsflächen / Möbel / Edelstahlmöbel**

- Arbeitsverbauten CrNi nach Maß
- Arbeitsschränke offen und geschlossen
- Schiebetürschränke beheizt
- Wärmeschrank
- Arbeitstisch CrNi
- Wandhängeschrank CrNi
- Wandbord CrNi, 2-etagig
- Edelstahl-Übergabebord
- Ausgabeverbau CrNi
- Ausgabeaufsatz mit Elsteinstrahlern

## **Armaturen**

- Küchenarmaturen Klarco
- Näherungsarmaturen Santec Smart

## **Sushi- / Gastrobereich**

- Sushi-Vitrinen Hoshizaki HNC 180
- Salamander gasbeheizt

## **Kochblock / Kochgeräte**

- Neutralelemente Olis
- Gasherd Olis mit 4 Ringbrennern
- Elektrische Grillplatte Olis
- Doppel-Fritteuse Olis
- Seitenteile zur Kochgruppe

## **Bar- und Kaffeeausstattung**

- Eiswürfelerzeuger Brema CB249 W
- Espressomaschine Carimali Kicco, 2-gruppig
- Kaffeemühle KD1

## **Sonstige Ausstattung**

- Montage- und Inbetriebnahmepauschalen
- Silikonverfugungen und Möbelanschlüsse
- Steckdosen und elektrische Anschlüsse integriert

## **Ausstattungs- bzw. Metallbau-Leistungen:**

- Stahlpodest inklusive Unterkonstruktionen
- Nurglasgeländer zwischen Podest und Fenster
- Stahlgeländer im Podestbereich
- Stahlstiege mit Wangenkonstruktion
- Unterkonstruktion für Eingangsportal
- Konsolen für Lüftungsbau
- Stahl-Unterkonstruktionen für Lichtelemente
- Unterkonstruktion für Gira-Netz/Vorhang

- Cortenstahl-Elemente
- Verblechungen beim Eingangsportal
- Blechverkleidung des Aufzugs inkl. Revisionstüre
- Unterkonstruktion und Verblechung für Speiseaufzug
- Lampenabdeckungen und Befestigungselemente
- Küchenpult aus Metall
- Fensterbänke und großformatige zweiteilige Fensterbank
- Verblechung über Fenster beim Nebeneingang
- Winkel- und Abschlussprofile bei Podest und Gipskartondecken
- Fußrailing
- Handlauf beim Treppenaufgang
- Metallvorhänge und deren Montage
- Anpassungen an Bierzapfsäulen
- Werbetafel inkl. Demontage, Neufolierung und Beleuchtung
- Pulverbeschichtete Winkel für Bon-Aufhängungen

- Diverse Bohr- und Anpassungsarbeiten an Blechen und Stahlträgern

## **Konditionen:**

Vermietet wird auf eine unbefristete Mietdauer (Weitergabe) ab sofort; Eine Kündigung durch den Vermieter ist nur gerichtlich möglich;

Weitergaberecht: Der Vermieter hat bereits 2019 einer Mietvertragsübertragung zugestimmt (Nachweis liegt vor).

Hauptmietzins netto: € 4.185,00 (Stand 2016, wertgesichert)

Aktuelle Bruttobelastung (inkl. BK, Müll, USt): € 7.484,00 monatlich

Kaution: € 17.500,--

Vertragserrichtungskosten für den Mietvertrag: € 600,-- inkl. 20% USt.

Provision: 3 BMM (3 Bruttomonatsmieten) + 5 % Auf die Ablösesumme.

Vergebührung beim FA: € 2.700,-- (einmalig beim Abschluss an das Finanzamt zu zahlen für den Mietvertrag).

Energiekosten (Gas und Strom): wird auf den/die neue/n Mieter\*in (Gastrobetreiber\*in) umgemeldet und nach Verbrauch bezahlt.

Es wird eine Ablöse von 500.000,-- (verhandelbar) vom Vormieter verlangt für die Investitionen und Betriebsanlagengenehmigung: Lüftung, Elektrik, Schaufenster, Böden, Isolation, Küche und zwei Schank mit Geräten, Geschäftseinrichtung, Utensilien, etc.

## **Übergabemodelle:**

Modell (A): Einmalige Zahlung (Ablöse): € 500.000,-- als (Share Deal) mit sofortiger Übertragung an den Nachfolger.

oder Modell (B): Einmalige Zahlung von € 300.000,-- (und zusätzliche Raten auf 5 Jahren á € 5.000,-- monatliche an den Verpächter + Mietzahlung.

Alle Beträge netto, zzgl. 20 % USt.

## **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Anfragen bitte daher mit vollständiger Angabe der personenbezogenen Daten: (Name, Nachname, Anschrift, E-Mail und Telefonnummer) an: **office@pr-immobilien.at**

Ihre möglichen Terminvorschläge wären dafür sehr hilfreich! Bei weiteren Fragen können Sie sich ebenfalls jederzeit an die oben genannte E-Mail-Adresse wenden!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap