

Attraktive Gastronomiefäche für Café - Konditorei im 19 Bezirk



Objektnummer: 1939/218806

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Gastgewerbe |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Verkaufsfläche: | 184,69 m ² |
| Provisionsangabe: | |

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

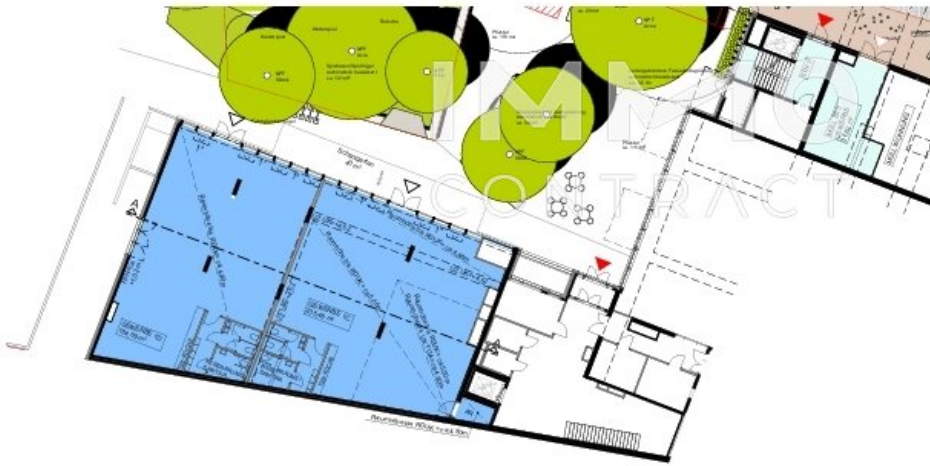
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



FLÄCHEN GEWERBE BT3:

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| GEWERBE B | 205,48 m ² |
| GEWERBE C | 184,88 m ² |
| GESAMMT | 390,37 m² |
| MÜLLRAUM | 31,82 m ² |
| f. Gewerbe 1A, 1B, 1C, 1D | |

- MIETFLÄCHE GEWERBE
- GEMEINSAM GENÜTZTE BEREICHE
- ZUGANG STIEGENHAUS
- ZUGANG MÜLLRAUM / LAGER
- 1* Oberlicht kaputt mit manuellen Oberlichtflur
- OG - Obergeschoss
- UK - Unterkante
- WD - Wärmelämmung
- TGA - Technische Gebäudeausrüstung
- RDUK - Rohbaudeckunterkante
- UDUK - Unterzugunterkante



Grundlage: Ausführungsplan Jänner 2025
 Die dargestellte Raumaufteilung der Gewerbeflächen ist ein Planungsvorschlag und vorbehaltlich des Sachverständigen-Attestes.
 - Oberflächen (Boden, Wände, Decken) sowie technische Gebäudeausrüstung lt. Bau- und Ausstattungsbearbeitung bzw. gemäß individueller Vereinbarung.
 - Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.
 - Praktisch können die angegebenen Leistungsumfänge aufgrund von z.B. Leistungsabweichungen unterschiedlich sein.
 - Abgehängte Decke Ausführung optional.





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 – 200 m²**
- **Gewerbe B – 200 m²**
- **Gastgartenpotenzial**

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

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