

**Attraktives Gastronomielokal beim Wiener Prater | 185 m<sup>2</sup>  
Ecklokal | Genehmigte Betriebsanlage | Top Frequenzlage  
in 1020 Wien**



**Objektnummer: 1945/2419**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 135,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,03
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.447,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.447,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

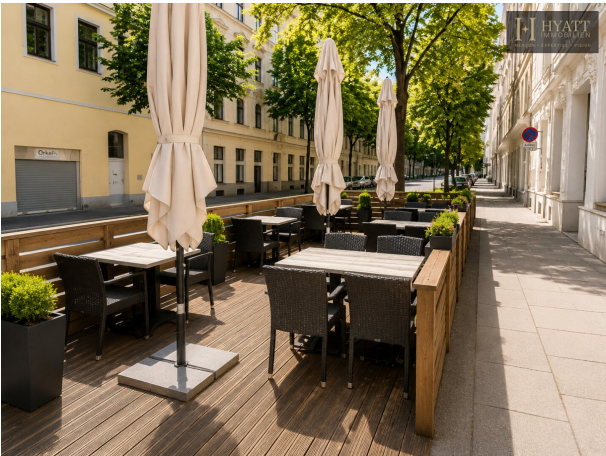
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

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





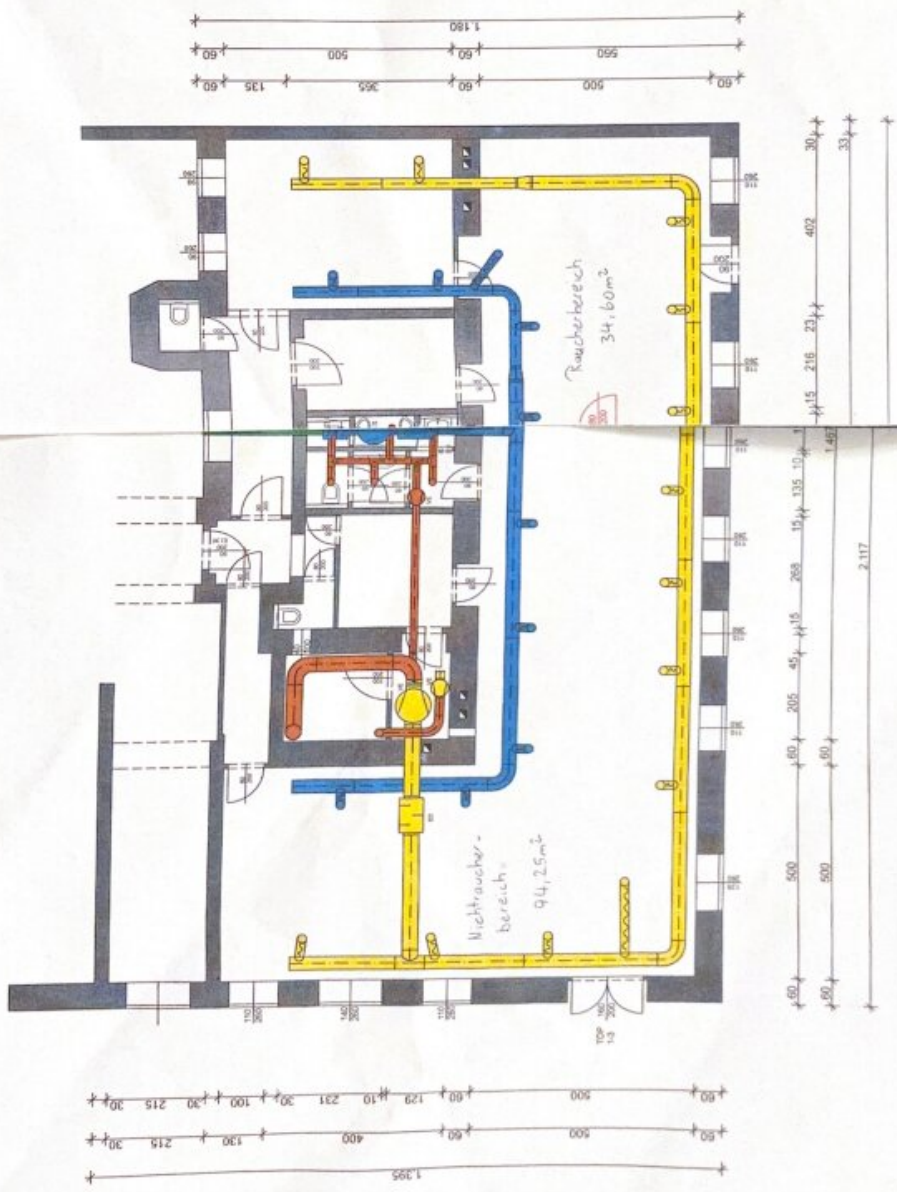
I-HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



I-HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



<b>Legende:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">█</span> Abluft</li> <li><span style="color: blue;">█</span> Saugf</li> <li><span style="color: red;">█</span> HCU</li> <li><span style="color: yellow;">█</span> Saugf</li> <li><span style="color: orange;">█</span> Abluft</li> </ul>	<b>Lokal:</b> Preterlonze 1020 Wien Sluwerstr. 13
<b>Bauwerber:</b> Mohamed Radwan	<b>Adresse:</b> 1020 Wien Sluwerstraße 13	
<b>Planstufe:</b> Lüftung		
<b>Planinhalt:</b>	EG-Lüftung	
<b>Maßstab:</b>	1:100	
<b>Behörde:</b>		



## Objektbeschreibung

- Ca. 185 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Gastronomiewidmung vorhanden
- Bestehende Betriebsanlagengenehmigung
- 76 genehmigte Verabreichungsplätze
- Mehrere Gasträume
- Barbereich vorhanden
- Mechanische Be- und Entlüftung
- Gasheizung mit Radiatoren
- Ecklokal mit sehr guter Sichtbarkeit
- Große Auslagenflächen
- Sofort betriebsbereit
- Hohe Frequenzlage

- Nähe Wiener Prater
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Gute Erreichbarkeit mit Auto und Fahrrad
- Langjährig etablierter Standort

Das großzügige Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus in begehrter Lage des Wiener Prater Viertels.

Die Fläche umfasst rund 185 m<sup>2</sup> und gliedert sich in mehrere Gasträume, einen Barbereich, Teeküche, Lager- und Nebenräume sowie Sanitäranlagen. Laut Betriebsanlagengenehmigung stehen insgesamt 76 Verabreichungsplätze zur Verfügung. Die Betriebsanlage verfügt über eine mechanische Be- und Entlüftung sowie eine Gasheizung mit Radiatoren.

Der Standort wird derzeit als Gastronomiebetrieb genutzt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Café, Bar, Restaurant, Vereinslokal oder ähnliche Konzepte.

Besonders hervorzuheben ist die bestehende und regelmäßige Kundenfrequenz durch mehrere Dartvereine, welche das Lokal mehrmals wöchentlich nutzen. Dadurch besteht bereits ein attraktiver Stammkundenstock mit laufender Frequenz.

### **Nutzfläche: ca. 185 m<sup>2</sup>**

- Nutzung: Gastronomie
- Heizungsart: Zentralheizung / Gastherme
- Befeuerung: Gas
- Lüftung: Mechanische Be- und Entlüftung

- Genehmigte Verabreichungsplätze: 76
- HWB: 235 kWh/m<sup>2</sup>a
- fGEE: 2,03
- Energieklasse HWB: F
- Energieklasse fGEE: D
- Betriebsanlagengenehmigung vorhanden
- Langjährig etablierter Gastronomiestandort
- **Aktiver Schanigarten:** „Der bestehende Schanigarten ist derzeit in Betrieb und wird regelmäßig genutzt.“
- **Möglicher zweiter Schanigarten:** „Zusätzlich ist die Einrichtung eines zweiten Schanigartens vorgesehen bzw. möglich.“

### 3 aktive Dartvereine

- Nutzung derzeit 4-mal pro Woche
- Je Verein regelmäßig mindestens 10 Teilnehmer
- Bestehender Stammkundenstock
- Zusätzliche Frequenz durch Praterbesucher, Anrainer, Studenten, Messebesucher und Touristen

- Attraktive Lage in einem stark frequentierten Freizeit- und Ausgehviertel
- Gute Voraussetzungen für laufenden Gastronomiebetrieb ab dem ersten Tag

Das wirkt für ein Immobilieninserat professioneller, da die genaue Adresse erst bei den Kontaktdaten bzw. im Exposé genannt wird.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap