Voll ausgestattetes Gastronomielokal mit Gastgarten & zusätzlicher Wohnung I Top Lage nahe U2 STADLAU



Objektnummer: 5442

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	263,00 m²
WC:	3
Kaltmiete (netto)	2.318,17 €
Kaltmiete	2.950,42 €
Betriebskosten:	632,25 €
USt.:	590,08 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 676 50 288 24
H +43 676 50 288 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

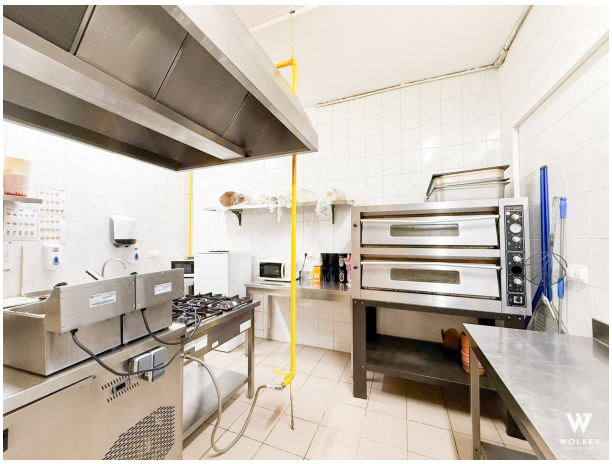



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Nora Ismail, B.A.
+43 676 502 88 24
n.ismail@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN

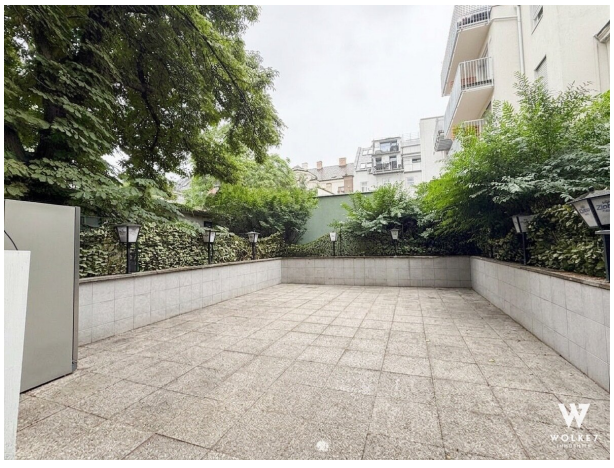









Privat



Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit für Gastronomen, Unternehmer oder Betreiber, die einen **laufenden und bestens ausgestatteten Betrieb** übernehmen möchten. Dieses großzügige Gastronomielokal im 22. Bezirk überzeugt durch seine **hervorragende Ausstattung, den gepflegten Zustand, einen Gastgarten sowie eine zusätzliche Wohneinheit**. Der Betrieb wurde laufend instand gehalten und bietet ideale Voraussetzungen für einen sofortigen Weiterbetrieb ohne größere Investitionen. Die Weitergabe erfolgt **ausschließlich aus privaten bzw. familiären Gründen.** Die Übergabe steht somit **nicht in Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebs**.

Das Lokal

Auf rund **263 m² Nutzfläche** erwartet Sie ein vollständig ausgestattetes Gastronomiekonzept mit großzügigen Gasträumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind die **zwei separaten Veranstaltungs- bzw. Privaträume**, die sich ideal für Geburtstagsfeiern, Firmenveranstaltungen, Familienfeste oder geschlossene Gesellschaften eignen. Das Lokal präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt **2024 teilweise modernisiert**, wobei unter anderem die Gasinstallation sowie Teile der Elektroinstallationen erneuert und sämtliche Räumlichkeiten frisch ausgemalt wurden.

Ausstattung & Highlights

- Ca. **263 m² Nutzfläche**
- Voll ausgestattetes Gastronomielokal
- **Gastgarten**
- Zwei separate Veranstaltungs- bzw. Privaträume
- Damen- und Herren-WCs getrennt
- Gäste-WCs vorhanden

- Lüftungsanlage in den Räumlichkeiten
- Kassensystem inklusive
- Bestehende Anbindung an Liefer- und Bestellplattformen
- Gepflegter Gesamtzustand
- Sichere Vermietung durch einen 10 Jahre befristeten Mietvertrag mit noch **rund 7 Jahren Restlaufzeit.**

Küchenausstattung

Die hochwertige Gastronomieküche lässt kaum Wünsche offen:

- Pizzaofen
- Fritteuse
- Große Druckfritteuse
- Kühlraum
- Buffetanlage mit Kälte- und Warmhaltefunktion
- Umfangreiche Gastronomieausstattung
- Großzügige Arbeitsflächen
- Lagerflächen

Die vorhandene Infrastruktur ermöglicht einen sofortigen Betriebsstart ohne zusätzliche Investitionen.

Lager & Nebenflächen

- Großer Lagerraum
- Mehrere Nebenräume
- Personal- und Betriebsflächen
- Effiziente Arbeitsabläufe durch durchdachte Raumstruktur

Zusätzliche Wohnung inklusive

Ein besonderes Highlight ist die zusätzlich vermietbare Wohneinheit mit ca. **39 m²**.

Die Wohnung umfasst:

- 1 Zimmer
- 1 Kabinett
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- WC

Ideal als Betreiberwohnung, Personalunterkunft oder zusätzliche Einnahmequelle durch

Vermietung.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer gut erreichbaren Lage im **22. Bezirk** mit ausgezeichneter Infrastruktur.

- Nähe **U2 Stadlau**
- Gute öffentliche Erreichbarkeit
- Wohngebiet mit hoher Bevölkerungsdichte
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit
- Zahlreiche Wohnhausanlagen und Betriebe im Umfeld

Kosten

Ablöse: € 100.000,-

Nettomiete: € 2.318,17 zzgl. 20 % USt.

Betriebskosten: € 632,25 zzgl. 20 % USt.

Monatliche Gesamtbelastung brutto: € 3.540,50,-

Provision: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Ihre Chance

Ein vollständig ausgestattetes Gastronomielokal mit Gastgarten, großzügigen Flächen, zusätzlicher Wohnung und bestehender Infrastruktur kommt nur selten auf den Markt. Die Kombination aus laufendem Betrieb, hochwertiger Ausstattung und langfristiger Mietperspektive macht dieses Objekt besonders attraktiv für Betreiber, die ohne lange Vorlaufzeit durchstarten möchten.

Ein Exposé mit weiteren Informationen, Grundrissen und Unterlagen senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil.: +43 676 502 88 24

? E-Mail: n.ismail@w7.immo

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Für weitere Unterlagen bitten wir um eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Bestandnehmers bzw. Vermieters und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung vorbehalten.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap