

? Modernes Gastro-Lokal nahe Westbahnhof – voll ausgestattet & startklar ?



Frontansicht Lokal

Objektnummer: 2142/22431

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Märzstraße
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	204,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 154,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaltmiete (netto)	2.805,00 €
Kaltmiete	3.335,22 €
Betriebskosten:	530,22 €
USt.:	667,04 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten

Ihr Ansprechpartner



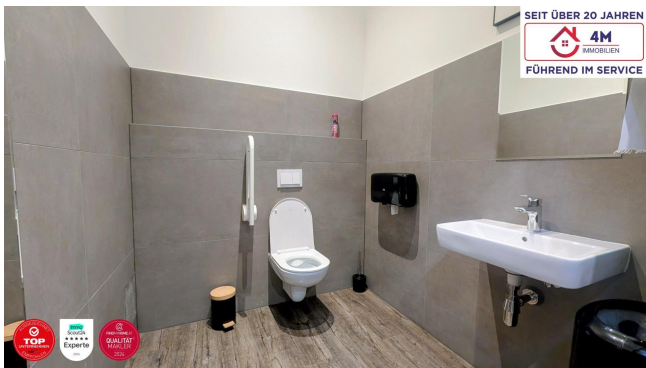
Erich Schuller, BA

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

T +436645155837







Erdgeschoss Grundriss | 1:100

SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



immo Scout24

Experte



Objektbeschreibung

Zur Ablöse gelangt ein vollständig ausgestattetes Gastronomielokal in attraktiver Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Minuten vom Westbahnhof entfernt. Das Lokal befindet sich in einer urbanen und stark frequentierten Lage mit zahlreichen Gastronomiebetrieben in unmittelbarer Umgebung.

Das rund 204 m² große Lokal wurde vor etwa 1,5 Jahren umfassend ausgestattet und hochwertig adaptiert und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Das Lokal besitzt großzügige Gasträume, umfangreiche Lager- und Nebenflächen sowie eine bestehende Infrastruktur, die einen raschen Betriebsstart ermöglicht. Die Betriebsanlage erlaubt lange Öffnungszeiten bis 02:00 Uhr, wodurch sich vielseitige gastronomische Konzepte – vom Frühstücks- und Mittagsgeschäft bis hin zum Abendbetrieb – ideal umsetzen lassen.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Musikbeschallung, wodurch sich das Lokal auch hervorragend für Konzepte mit stimmungsvoller Abendatmosphäre eignet. Ebenfalls verfügt das Objekt über einen Gastgarten, der insbesondere in den warmen Monaten ein wesentliches Zusatzpotenzial bietet. Durch die bestehende Ausstattung und das vorhandene Inventar kann der Betrieb ohne größere Anfangsinvestitionen übernommen werden.

Die Lage nahe dem Westbahnhof zählt zu den stark frequentierten Bereichen des 15. Bezirks. Das Umfeld zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus Wohngebiet, Büros, Einzelhandel und Gastronomie aus. Durch die hohe Dichte an umliegenden Lokalen profitiert der Standort von einer bestehenden gastronomischen Nachfrage und einer konstanten Kundenfrequenz über den gesamten Tagesverlauf. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung sorgt zusätzlich für ein breites Einzugsgebiet.

Highlights der Immobilie

Objektart: Cafe/Bar

Gesamtfläche: ca. 204 m²

Ablöse: € 160.000,- inkl. vollständiger Ausstattung & Inventar

Sitzplätze Innenbereich: genehmigt für 78 Verabreichungsplätze

Gastgarten: ca. 30 Sitzplätze

Öffnungszeiten: genehmigt bis 02:00 Uhr

Musik: genehmigte Musikbeschallung und Live-Musik

Lagerflächen: großzügige Lager- und Nebenräume

Lüftung & Technik: bestehende betriebliche Infrastruktur vorhanden

Zustand: sehr guter Zustand & betriebsbereit

Nutzungsmöglichkeiten: Café, Bistro, Frühstückslokal, Bar-Konzept, Tages- & Abendgastronomie

Liste aller Ablöseobjekte (ca. 1,5 Jahre alt):

Schank:

Kaffeemaschine inkl. Frischmahlmühle mit Interface
Kassasystem komplett mit 3 Druckern und Trinkomatsystem (für Spirituosen, 24 Stück)
Schankanlage für Bier, Soda, Wasser, Wein, Sirup
Geschirrspüler (50er Korb)
Eiswürfelmaschine (Brema)

Küche:

Neuwertige Einbauküche
Gastrokühlschrank + Gastro-Tiefkühlschrank (beide MAYWAY)
Geschirrspülmaschine (60er Korb)
Kleiner Pizzaofen
5 große Kühlschränke für Getränke
Gastro-Orangenpresse

Technische Einrichtung (Lokal):

5 Klimageräte (2 Wandgeräte, 3 Kassetten, 2 Außengeräte Gesamtleistung: 17,5 kW)
Komplette Musikanlage für Instrumente, Livemusik und Tagesbetrieb
2 Lüftungsanlagen (2 Motoren, separat)
4 x LED-Streifen (je ca. 12 lfm entlang der Bar an der Decke)
4 x Samsung TVs (mit Sky-Vertrag)

Lager:

Regale inkl. Garderobekästen (4 Stück)

Einrichtung:

Alle Tische inkl. Sessel und Bänke
Kompletter Schanigarten mit Möbeln und Schirmen

Ausgewählte Sonderausstattungen und technische Komponenten sind nach individuellem Bedarf optional zu übernehmen. Dadurch kann das Lokal flexibel an das jeweilige Gastronomiekonzept angepasst werden.

Lage

Westbahnhof – nur wenige Minuten entfernt
Mariahilfer Straße – rasch erreichbar
U-Bahn U3 & U6 sowie Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe
Zahlreiche Restaurants, Cafés, Geschäfte und Nahversorger im direkten Umfeld
Attraktive Mischung aus Wohngebiet, Büros und Laufkundschaft

Die Kombination aus frequenzstarker Lage, bestehender Genehmigung, langen Öffnungszeiten, Musikmöglichkeit, Gastgarten sowie der vollständigen Ausstattung inklusive

Inventar macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Gastronom:innen, die einen etablierten Standort mit Entwicklungspotenzial übernehmen möchten.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der ausgezeichneten Lage und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail-Anfrage zu.
Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Carina Payreder unter der Telefonnummer 0676 5466181 oder per E-Mail unter payreder@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap