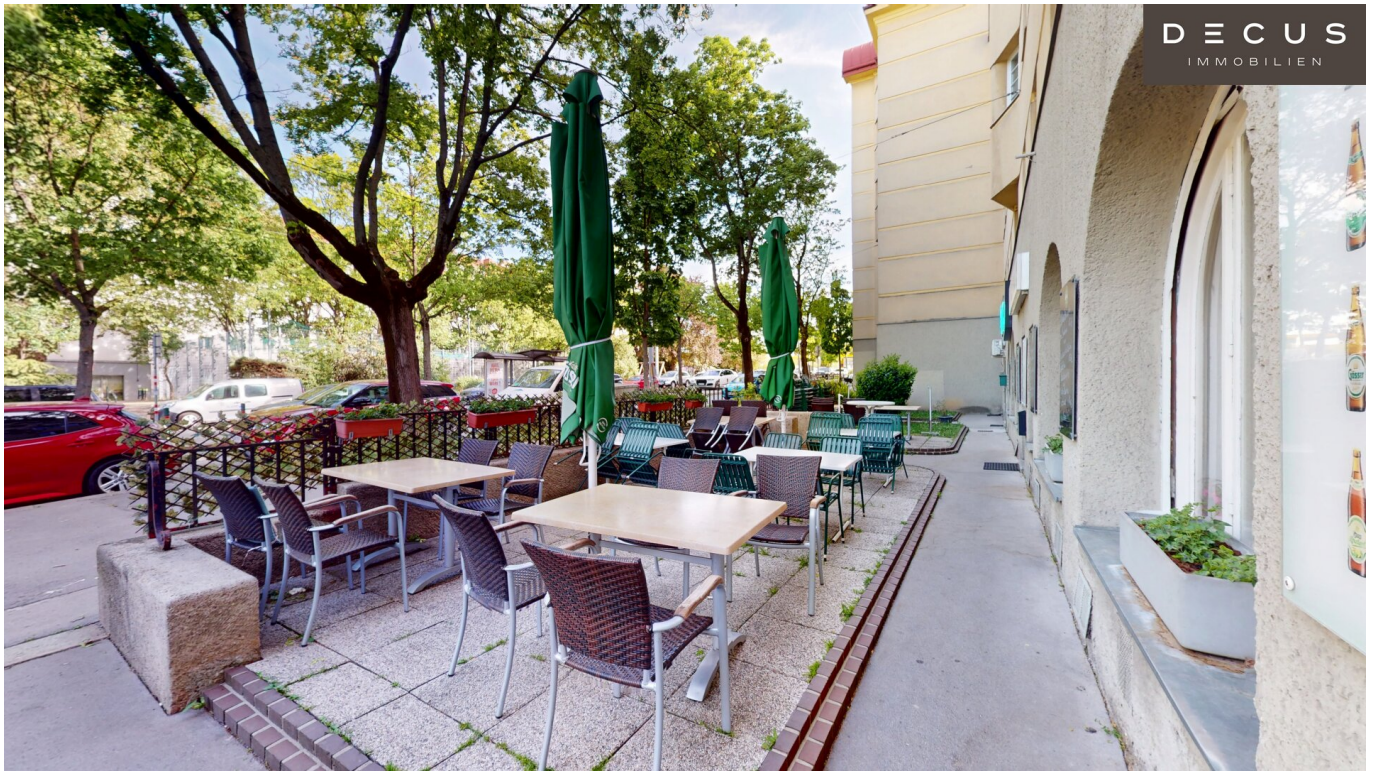


**| PROVISIONSFREI | GUT LAUFENDES WIRTSHAUS |
GASTGARTEN | GÜNSTIGE MIETE**



Objektnummer: 1156790

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neilreichgasse
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Wohnfläche:	134,30 m²
Nutzfläche:	158,30 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaltmiete (netto)	638,62 €
Kaltmiete	945,89 €
Betriebskosten:	307,27 €
USt.:	189,17 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

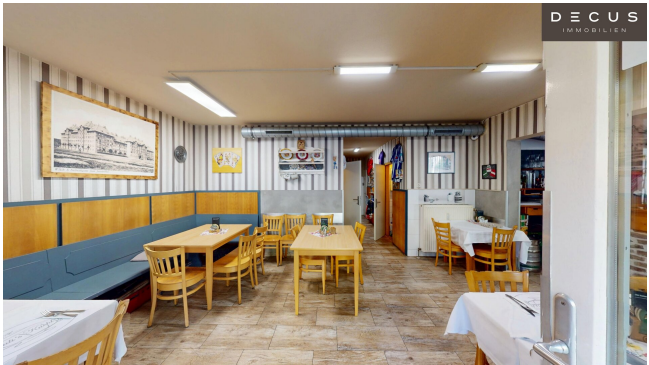


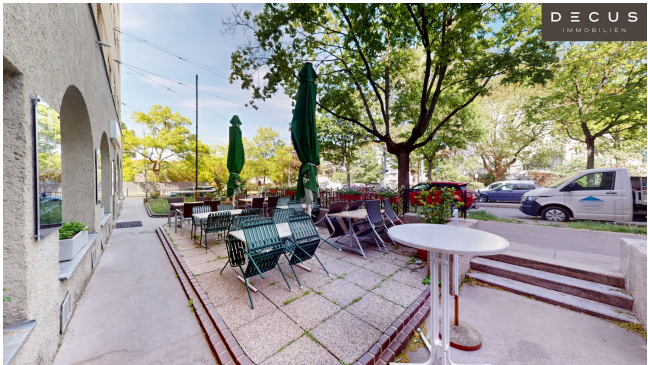
Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70
H +43 660 302 61 70







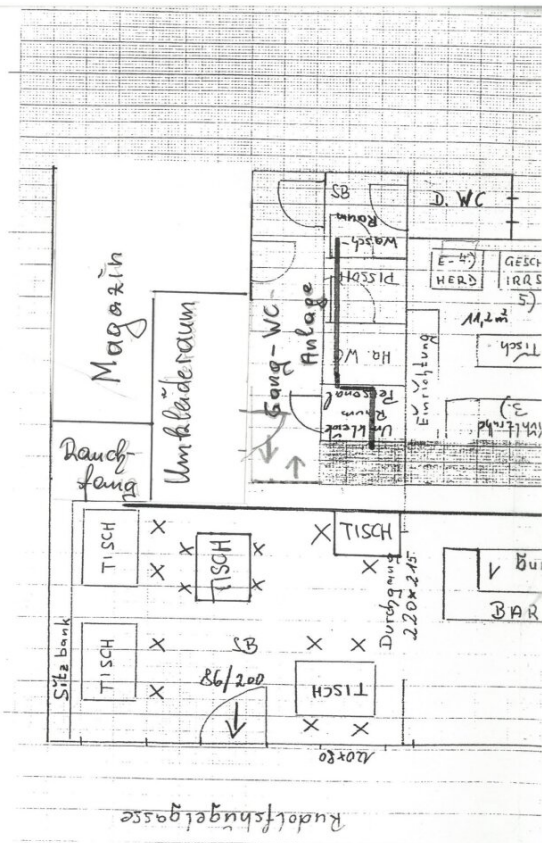








$0 \times b$
 Total $19,5 \times 4 = 78m^2$



Gastraum $94,5m^2$

Magazin

Panzer $2,2m^2$

Schankraum $12,0m^2$

Damen WC $1,5m^2$

Personal WC $1,5m^2$

Küche $11,2m^2$

Handraum $1,6m^2$

Gesamtfläche 134

Umkleideraum $1,5m^2$

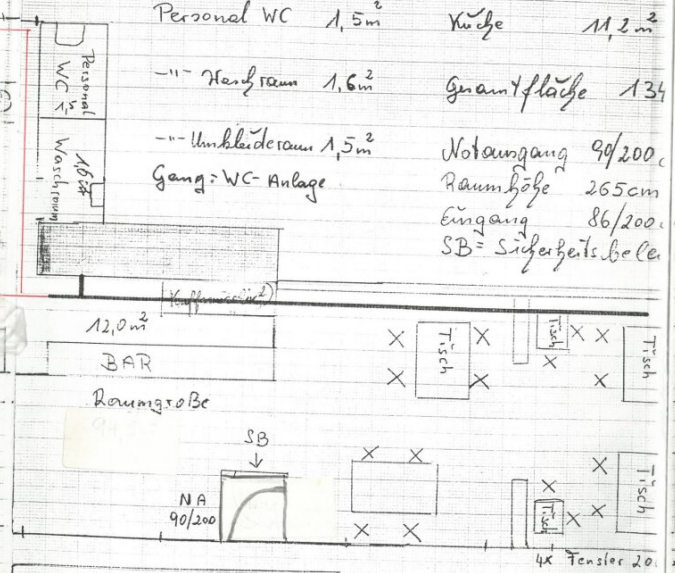
Notausgang $90/200$

Gang-WC-Anlage

Raumhöhe $265cm$

Einigung $86/200$

SB = Sicherheitsbele.



Schanigarten
 $3 \times 8m = 24m^2$

Haareigenkumme

Gastraum 94,5m² Herren WC 2,3m²

Magazin Pünzvie 2,2m²

Schankraum 12,0m² Damen WC 1,5m²

Personal WC 1,5m² Küche 11,2m²

-"- Herzkraum 1,6m² Gesamtfläche 134 3m²

-"- Umkleidekabine 1,5m² Notausgang 90/200cm

Gang-WC-Anlage Raumhöhe 265cm

Eingang 86/200cm

SB = Sicherheitsbeleuchtung 3x

12,0m² Kaffeeautomat

BAR Tisch

Raumgröße

SB

NA 90/200

4x Fenster 20x250

Schönigarten

3x8m = 24m²

Hauseigenkürze

- 1.) Lüftung
- 2.) Kaffeemaschine
- 3.) Tiefkühlfuge
- 4.) E-Herd
- 5.) Geschirrspüler
- 6.) Gläser spüler
- 7.) Warmwasser

Küchenart Lüftung 900m³/h

Endlüftung

Gesamt Raumlüftung 2400m³/h

Belüftung

☒ Sicherheitsbeleuchtung

Notausg. 1.) Friseur

2.) Imbissstube

3.) Knechtel

4 Stk. Fenster 200x250

1 Stk -"- 120x90

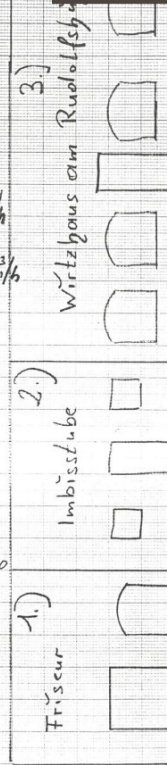
2 Stk -"- 120x80

Migerkatstrasse

Sitzbank

40x90

Gemeinde-Kien



Maßstab 1:50

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt

Zur Vermietung bzw. Weitergabe gelangt ein gut eingeführtes und laufendes Gastronomielokal im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks. Das Objekt überzeugt durch seine funktionale Raumaufteilung, den charmanten Gastgarten sowie die günstigen Mietkonditionen. Die großzügige Nutzfläche von ca. 121 m² bietet ideale Voraussetzungen für ein Restaurant, Café oder traditionelles Wirtshaus.

Besonders hervorzuheben ist der einladende Gastgarten, der zusätzlichen Sitzkomfort im Außenbereich bietet und gerade in den warmen Monaten ein attraktiver Treffpunkt für Gäste ist.

Die Liegenschaft befindet sich in guter Frequenzlage in Wien-Favoriten mit ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler öffentlicher Anbindung.

Die gewünschte **Ablöse** entspricht etwa dem **halben Jahresumsatz**.

Ausstattung

- Großzügiger Gastraum ca. 94 m²
- Schanigarten mit ca. 24 m²
- Voll ausgestattetes Gastronomielokal
- Gastgarten mit Sitzmöglichkeiten
- Küche mit ca. 12 m²
- 3 praktische Abstellräume
- 1 Lagerraum inklusive Kühlmöglichkeit

- 2 WC-Anlagen (Männer/Frauen)
- Großzügiger Gastraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse
- Gepflegter Zustand
- Unbefristeter Mietvertrag zur Übernahme

Raumaufteilung

Das Lokal verfügt über eine durchdachte und funktionale Aufteilung:

- **Großzügiger Gastraum ca. 94 m²**
- **Schanigarten mit ca. 24 m²**
- Bar- bzw. Schankbereich
- Küche mit ca. 12 m²
- 3 separate Abstellräume
- Lagerraum mit Kühlmöglichkeit
- Sanitärbereiche (2 WCs)
- Gastgarten im Außenbereich

Die Kombination aus Gastraum, Lager- und Nebenflächen ermöglicht einen effizienten Gastronomiebetrieb.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Neilreichgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindungen:

- Busstation nur ca. 25 m entfernt
- Straßenbahn ebenfalls ca. 25 m entfernt
- U-Bahn-Anschluss in kurzer Distanz erreichbar

Nahversorgung:

- Supermarkt ca. 50 m
- Apotheke ca. 150 m
- Bäckerei ca. 200 m

Die zentrale Lage sowie die gute Sichtbarkeit machen das Objekt besonders attraktiv für gastronomische Konzepte unterschiedlichster Art.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap