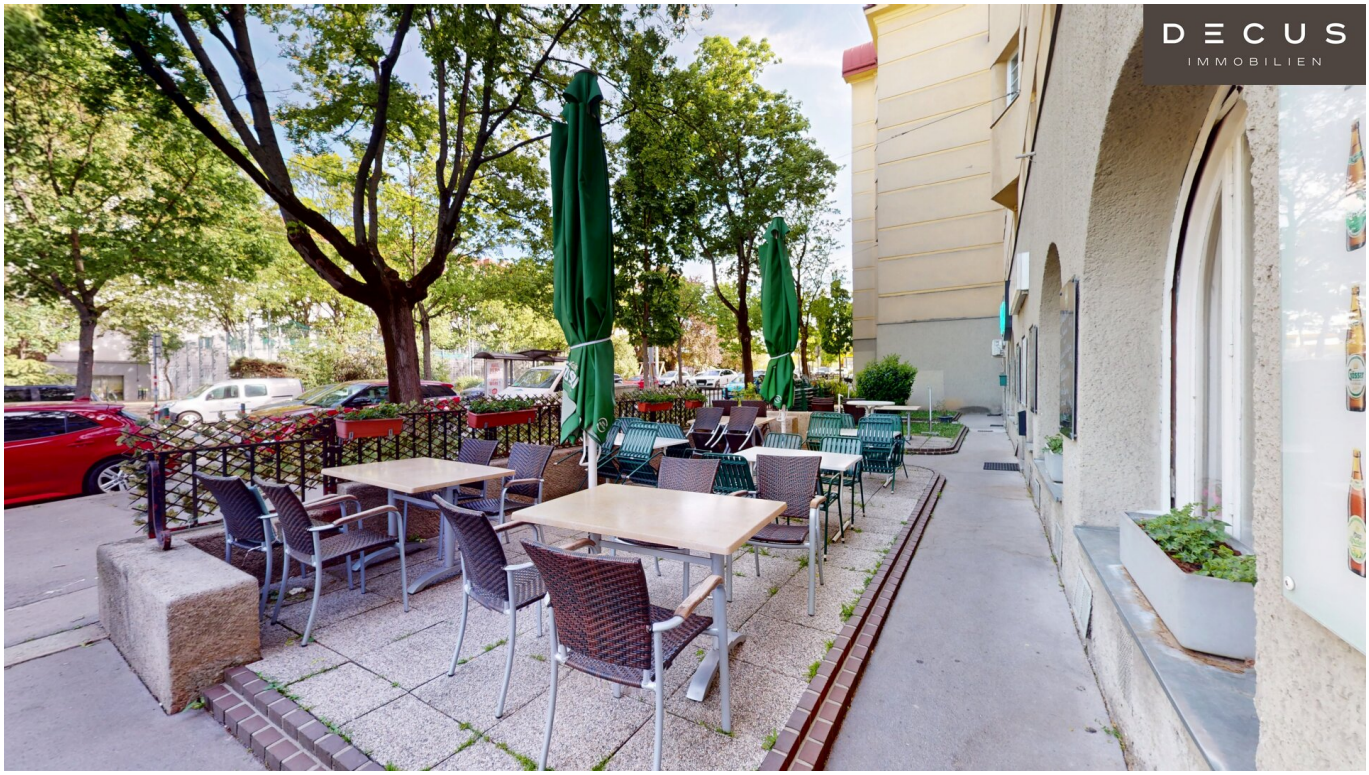
| PROVISIONSFREI | GUT LAUFENDES WIRTSHAUS | GASTGARTEN | GÜNSTIGE MIETE



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


Gösser


Gösser

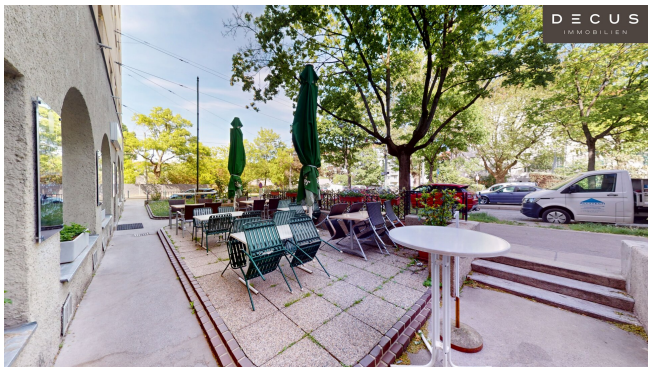



DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN














Gösser



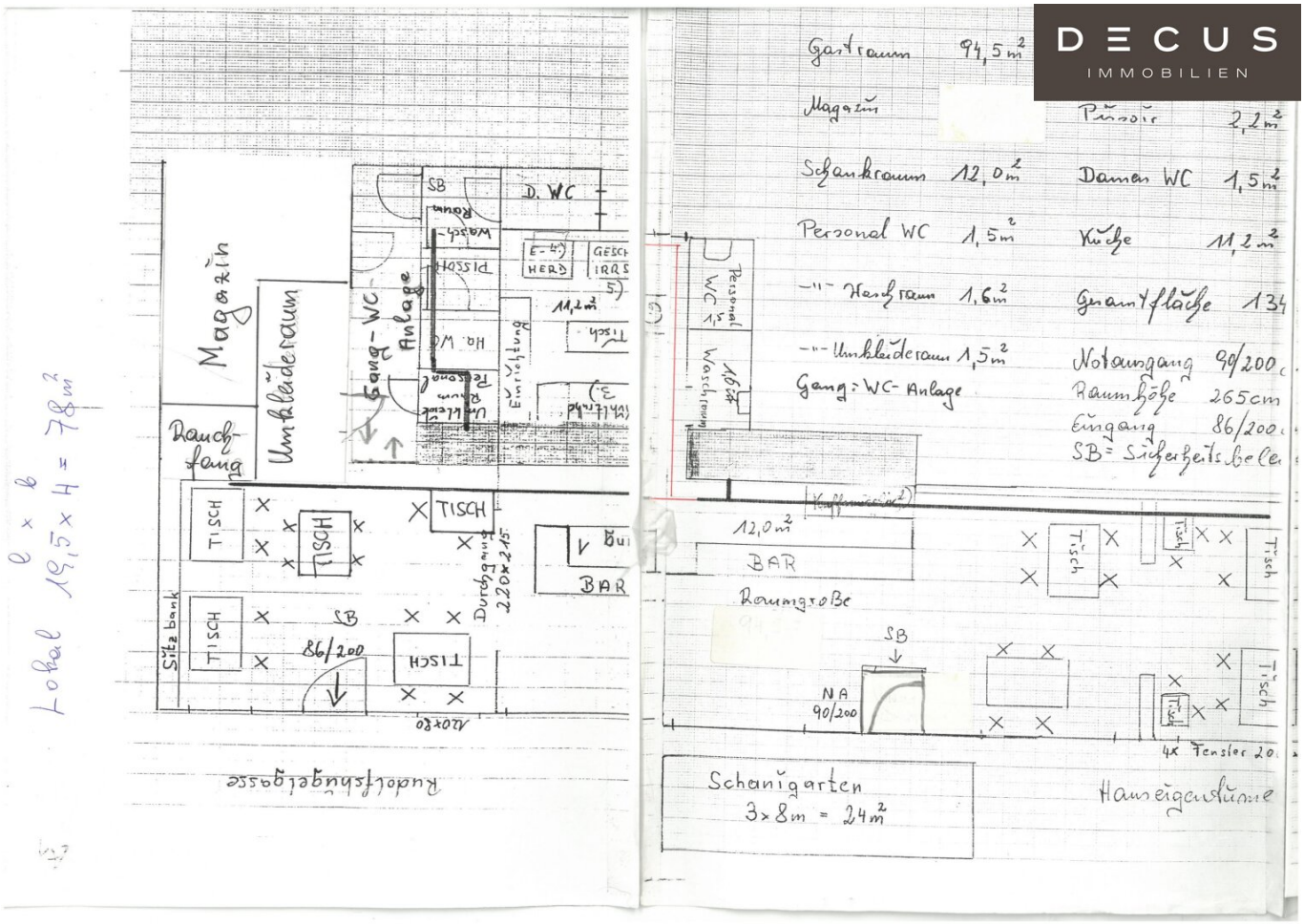


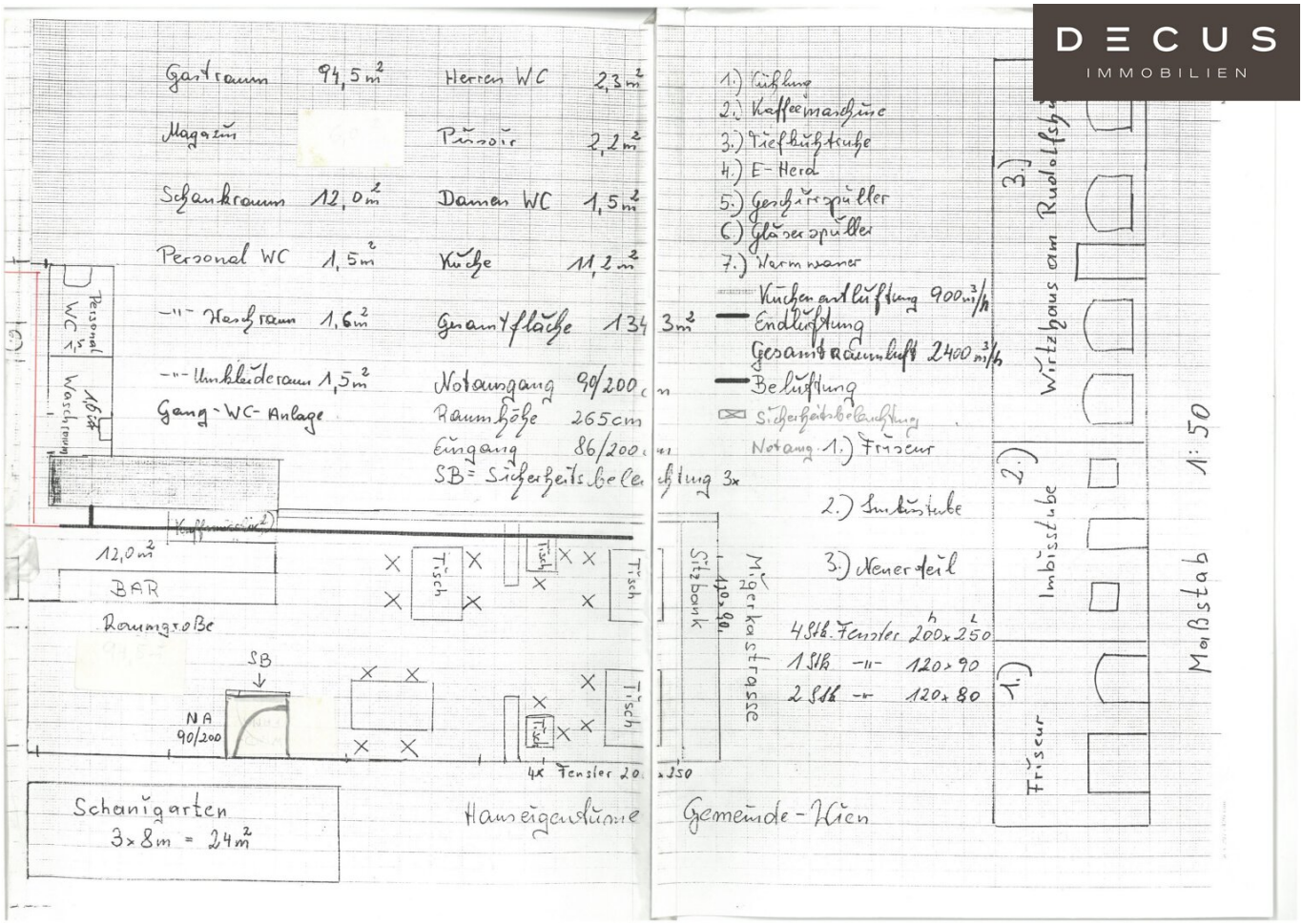



Toast
Weingut
H. BRUNTHALER
2024 Riedberg 35




DECUS
IMMOBILIEN
15.90
14.90


Lokal 19,5 x H = 78m²
a x b
Magazin
Umkleideraum
Rauchfang
Gang-WC Anlage
SB
D. WC
Waschr.
Küche
HERD
Ausguß
11,2m²
Tisch
Ha. WC
Einrichtung
Personal WC
Waschtisch
TISCH
BAR
SB
86/200
Durchgang 220x215
Sitzbank
Rudolfshügelgasse
Gastraum 94,5m²
Magazin
Schankraum 12,0m²
Personal WC 1,5m²
-"- Waschraum 1,6m²
-"- Umkleideraum 1,5m²
Gang-WC-Anlage
Pantoffelraum 2,2m²
Damen WC 1,5m²
Küche 11,2m²
Grundfläche 134
Notausgang 90/200
Raumhöhe 265cm
Eingang 86/200
SB = Sicherheitsbele
12,0m²
BAR
Raumgröße
NA 90/200
4x Fenster 20
Schanigarten
3x8m = 24m²
Hauseigenräume


Gastraum 94,5 m²
Herren WC 2,3 m²
Magazin
Pissoir 2,1 m²
Schankraum 12,0 m²
Damen WC 1,5 m²
Personal WC 1,5 m²
Küche 11,2 m²
-"- Waschraum 1,6 m²
Gesamtfläche 134 m²
-"- Umkleideraum 1,5 m²
Notausgang 90/200
Gang-WC-Anlage
Raumhöhe 265cm
Eingang 86/200
SB = Sicherheitsbeleuchtung 3x
Personal WC 1,5
Waschraum 1,6
Kaffeemaschine 2)
12,0 m²
BAR
Raumgröße
Tisch
SB
NA 90/200
4x Fenster 20
Schanigarten
3x8m = 24m²
Hauseigenräume
1.) Kühlung
2.) Kaffeemaschine
3.) Tiefkühltruhe
4.) E-Herd
5.) Geschirrspüler
6.) Gläserspüler
7.) Warmwasser
Küchenabluftung 900m³/h
Endlüftung
Gesamtraumluft 2400m³/h
Belüftung
Sicherheitsbeleuchtung
Notausg. 1.) Friseur
2.) Imbißstube
3.) Neuerteil
Sitzbank 120x90
Mägerkastrasse
4St. Fenster 200x250
1 St. -"- 120x90
2 St. -"- 120x80
3.)
2.)
1.)
Friseur
Imbißstube
Wirtzhaus am Rudolfsp
1:50
Maßstab
Gemeinde-Wien

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.

www.decus.at | office@decus.at

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-/Werkswohnungen. 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