

Top-Gastronomielokal in 1070 Wien – betriebsbereit & vielseitig nutzbar



Stilvoller Gästebereich

Objektnummer: 1684/434

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	54,73 m ²
Keller:	19,00 m ²
Kaltmiete (netto)	5.000,00 €
Kaltmiete	5.000,00 €
Miete / m²	91,36 €
USt.:	1.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Illia Volovnyk

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

T +43 664 999 69 934

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







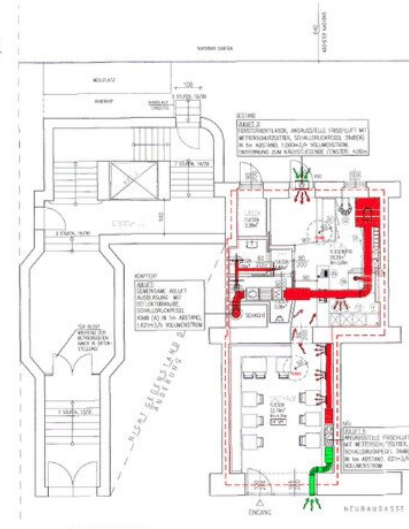
LEGENDE - LÜFTUNG



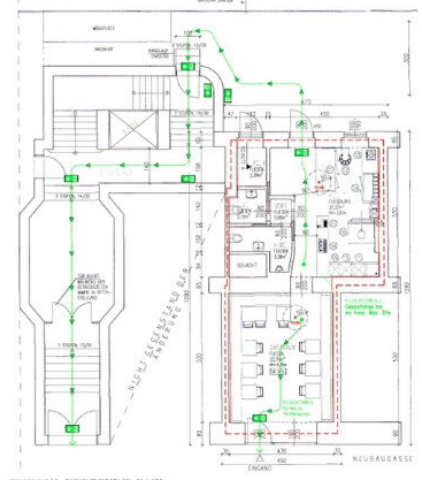
LEGENDE - ALLGEMEIN



ANSICHT M 1:100



ERDGESCHOSS - LÜFTUNGSPLAN M 1:100



ERDGESCHOSS - EINRICHTUNGSPLAN M 1:100

Objektbeschreibung

Betriebsbereites Gastronomielokal mit Schanigarten

Zur Verpachtung gelangt ein betriebsbereites Gastronomielokal mit ca. **54,73 m² Nutzfläche** und einem bestehenden **Schanigarten mit 12 Sitzplätzen**.

Im Innenbereich stehen rund **20 Sitzplätze** zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen weiteren Gastgarten bzw. eine innere Terrasse mit ca. **18 Sitzplätzen** zu nutzen bzw. zu gestalten.

Der Standort wird inklusive der vorhandenen gastronomischen Infrastruktur, technischen Anlagen sowie einer umfangreichen Betriebs- und Geschäftsausstattung übergeben und ermöglicht damit sowohl die unmittelbare Fortführung des bestehenden Betriebs als auch die Umsetzung eines eigenen gastronomischen Konzepts.

Das Lokal verfügt über einen großzügigen Gästebereich, einen vollständig ausgestatteten Küchen- und Arbeitsbereich sowie entsprechende Neben- und Lagerräumlichkeiten.

Zusätzlich stehen **zwei Kellerräume für betriebliche Zwecke** zur Verfügung.

Gastronomische Ausstattung

Zum vorhandenen Inventar gehören unter anderem:

- Pizzaofen „La Bottega Toscana“
- weitere Küchengeräte von „La Bottega Toscana“
- Teigknetmaschine von GGM Gastro
- Pizzatisch
- Arbeitstische und Arbeitsflächen aus Edelstahl
- Küchenschränke und Küchentische

- mehrere Spülbecken
- Geschirrspülmaschine und Gläserspülmaschine
- Eiswürfelmaschine
- Espressomaschine
- Aufschnittmaschine
- GN-Behälter in verschiedenen Größen
- Teigboxen
- Backbleche sowie diverses Back- und Bratzubehör
- Töpfe und Pfannen
- umfangreiches Geschirr und Besteck
- Gläser und Weingläser
- weiteres Küchen- und Gastronomieinventar gemäß Inventarliste

Sitzplätze und Außenbereiche

Das gastronomische Konzept bietet mehrere attraktive Gästebereiche:

- **ca. 20 Sitzplätze im Innenbereich**

- **12 Sitzplätze im bestehenden Schanigarten**
- zusätzliche Möglichkeit zur Nutzung bzw. Gestaltung einer **inneren Terrasse / eines weiteren Gastgartens mit ca. 18 Sitzplätzen**

Der direkt vor dem Lokal gelegene Schanigarten bietet einen attraktiven zusätzlichen Außenbereich und erweitert die gastronomischen Nutzungsmöglichkeiten des Standorts.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- 6 Tische
- 12 Stühle
- 12 Sitzkissen
- 2 Sonnenschirme
- Gastgartenkonstruktion aus Terrassendielen
- Werbe-TV / Bildschirm

Zusätzlich ist umfangreiches Reserveinventar für den Gastgarten vorhanden, darunter ca.:

- 12 weitere Tische
- 24 Stühle
- 24 Sitzkissen

Professionelle Lüftungsanlage

Für den Gastronomiebetrieb steht eine entsprechend dimensionierte mechanische Zu- und Abluftanlage zur Verfügung.

Die technische Ausstattung umfasst unter anderem:

- Ablufthaube mit Brandschutzfilter
- Aktivkohle-Filtersystem
- Abluftführung über das Dach
- bestehende bzw. entsprechend adaptierte Abluftanlage
- neue Zuluftanlage im Gästebereich
- Abluftvolumenstrom von ca. **1.609 m³/h**
- neue Zuluft von ca. **609 m³/h**
- zusätzliche bestehende Zuluft über einen Fensterlüfter von ca. **1.000 m³/h**

Technische Ausstattung

Die gesamte elektrische Anschlussleistung der gastronomischen Geräte und Anlagen beträgt ca. **25,47 kW**.

Zusätzlich ist laut technischer Geräteliste eine **Gasleistung von 21,00 kW** ausgewiesen.

Bar- und Kassenbereich

Auch der Bar- und Kassenbereich ist vollständig ausgestattet und umfasst unter anderem:

- Bier- und Getränkeschankanlage mit 4 Zapfhähnen
- Eiswürfelmaschine
- 2 Bondrucker, darunter ein Epson-Bondrucker
- Telefon
- Serviertabletts
- weiteres Inventar gemäß Inventarliste

Möbiliar und Dekoration

Das Lokal wird mit einer umfangreichen, auf den Gastronomiebetrieb abgestimmten Möblierung und Dekoration übergeben.

Dazu gehören unter anderem:

- 9 Marmortische
- ca. 20 Sitz- und Dekokissen
- 2 große Rattansessel
- verschiedene Dekorations- und Wandspiegel
- Wandkörbe und weitere Wanddekoration
- 2 große künstliche Blumenbäume

- Trockenblumen und dekorative Pflanzen
- mehrere dekorative Hänge- und Rattanleuchten
- ca. 10 dekorative Tischleuchten
- Discokugel und weitere Dekorationselemente
- 2 Ventilatoren

Auch der Sanitärbereich verfügt über die notwendige Grundausstattung, darunter Papierhandtuch-, Seifen- und Toilettenpapierspender sowie WC-Bürsten und Abfallbehälter.

Konditionen

Pachtzins:

- im 1. Jahr: **EUR 5.000,- netto pro Monat**
- anschließend: **EUR 5.500,- netto pro Monat**
- jeweils zzgl. Umsatzsteuer

Pachtvertrag:

bis **30.04.2032**

Einmalige Ablöse für das gesamte Betriebsinventar und die Ausstattung:

EUR 160.000,-

Besonderes Potenzial

Die Kombination aus der zentralen Lage in 1070 Wien, der vollständig betriebsbereiten

Infrastruktur, der umfangreichen Ausstattung, der professionellen Lüftungstechnik, dem bestehenden Schanigarten mit 12 Sitzplätzen, der zusätzlichen Möglichkeit einer inneren Terrasse bzw. eines weiteren Gastgartens mit ca. 18 Sitzplätzen sowie den zusätzlichen Kellerräumen bietet eine ausgezeichnete Grundlage für unterschiedliche gastronomische Konzepte.

Bestehenden Betrieb übernehmen oder eine eigene Idee verwirklichen: Die bereits vorhandene Infrastruktur ermöglicht einen vergleichsweise schnellen Einstieg und bietet gleichzeitig Spielraum für eine individuelle Neupositionierung des Standorts.

Nutzen Sie die Möglichkeit, auch die innere Terrasse bzw. den zusätzlichen Gartenbereich gastronomisch zu verwenden.

Vereinbaren Sie kurzfristig einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den zahlreichen Vorteilen dieses besonderen Gastronomieobjekts.

Hinweis

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Abweichungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen.

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Staging bearbeitet, um das gesamte Potenzial der Immobilie anschaulich darzustellen.

Hinweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verpächter trotz Aufklärung über die allgemeine Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung bislang nicht vorgelegt.

Es gilt daher zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Der Immobilienmakler ist als **Doppelmakler** tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap