

**modernisiertes Großlokal & Szenelokal | Gemeinsam oder
einzeln übernehmbar | Pacht / Kaufpacht / Kauf**



Objektnummer: 1945/2747

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	130,93 m ²
WC:	4
Kaltmiete (netto)	3.800,00 €
Kaltmiete	3.800,00 €
Miete / m²	29,02 €
USt.:	760,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



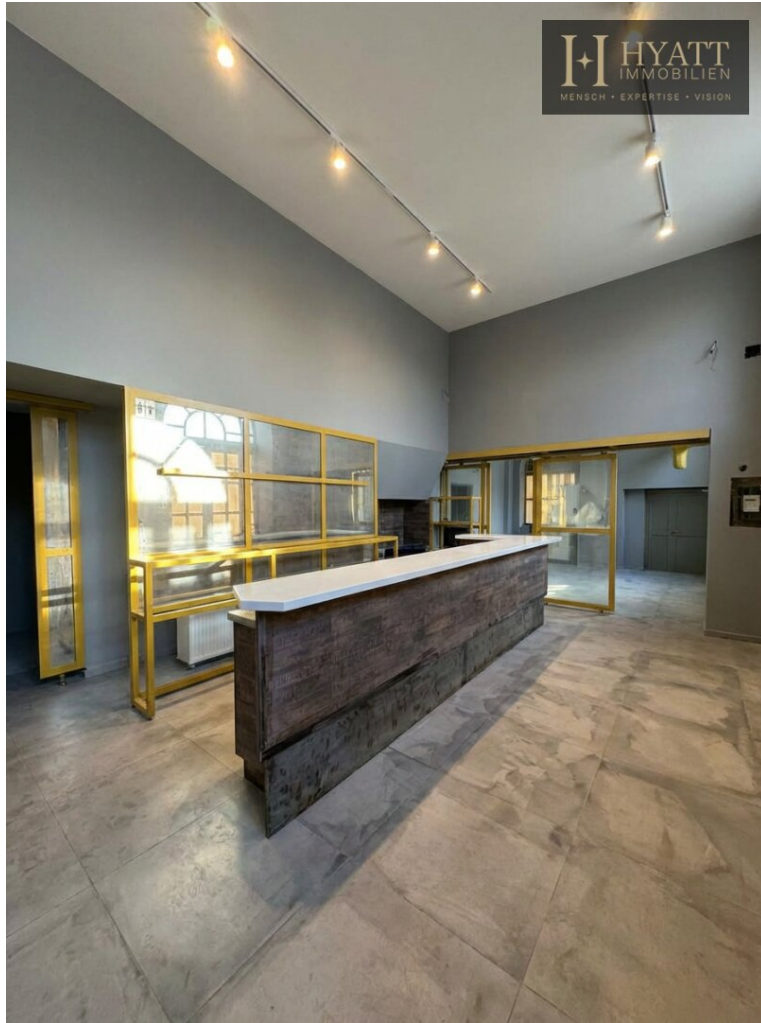
Oleg Gumeniuk

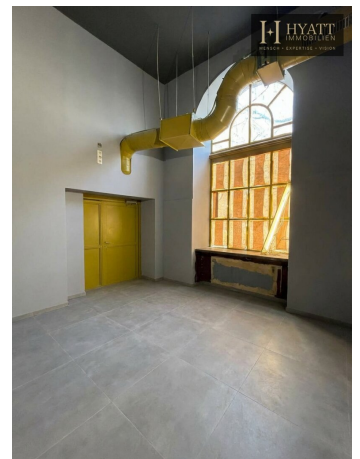
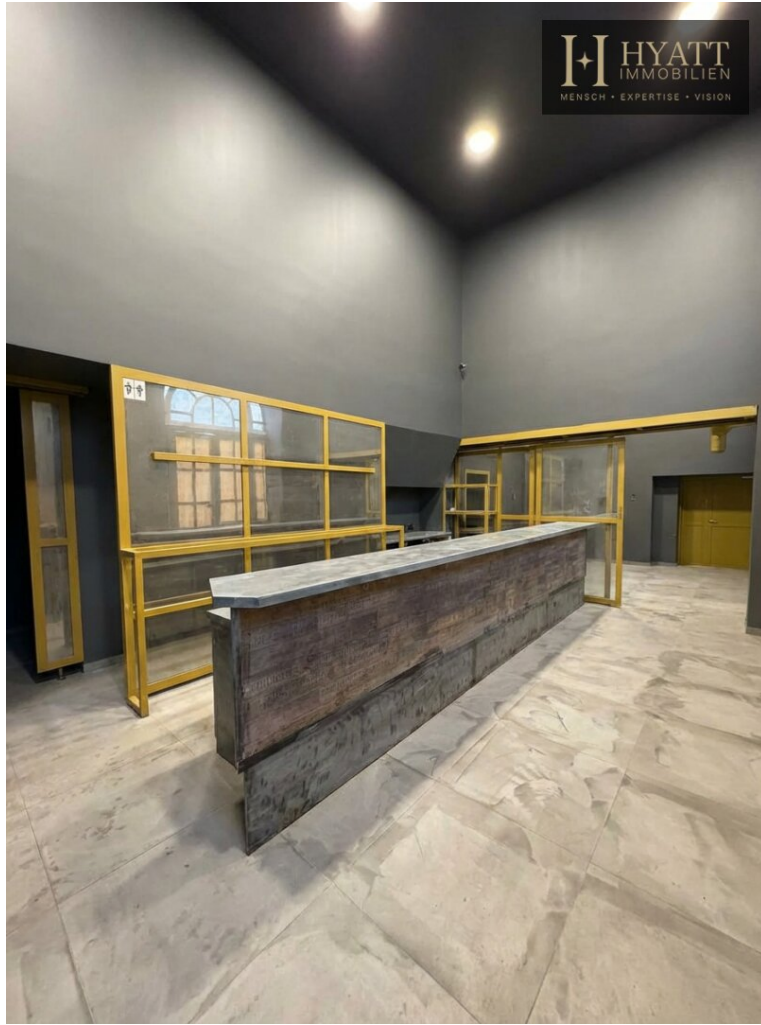
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

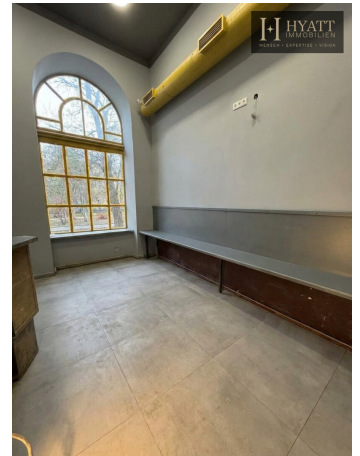
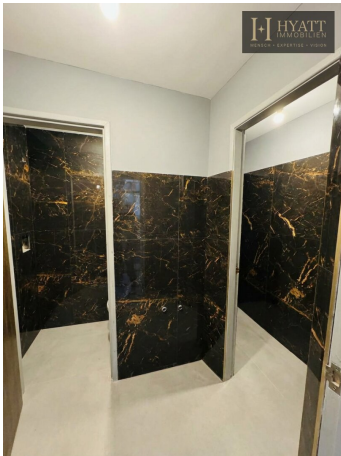
T +43 670 358 45 39
H +43 670 358 45 39

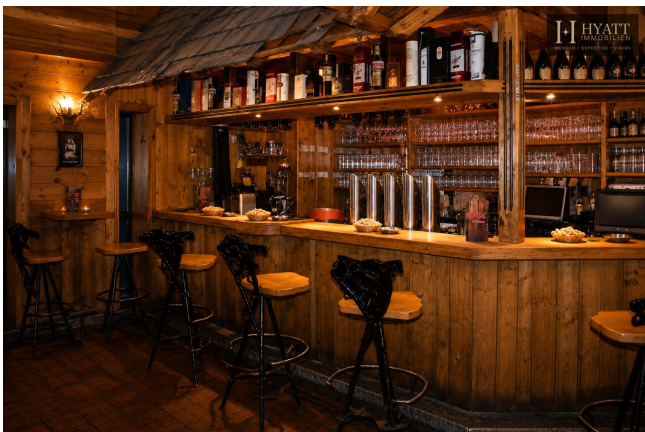
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









Legende Lüftung

 Betriebsanlagengrenzen

TEILGRUNDRISS ERDGESCHOSS

Frischlucht

Fortluft

Abluft

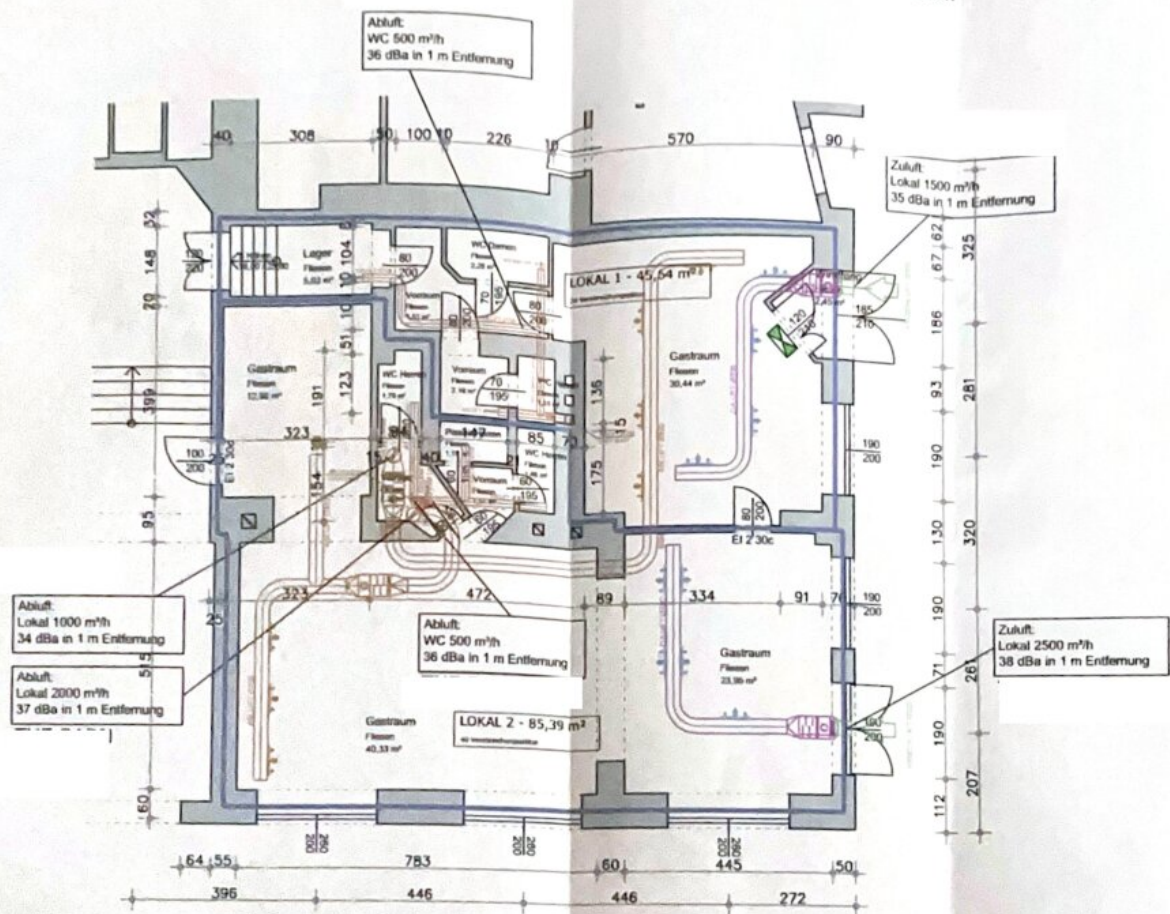
Zuluft

 Schalldämpfer

☐ Ventilator

— Heizregister

 Filterkasten



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und hochfrequentierten Lagen des 9. Bezirks dürfen wir Ihnen zwei einzigartige Gastronomielokale vorstellen, eine gut etablierte Bar sowie Restaurant mit Gastgartenmöglichkeit.

Das Angebot umfasst zwei direkt angrenzende Lokale, die sowohl **gemeinsam** als Gesamtprojekt **als auch einzeln** übernommen werden können – ideal für Gastronomen, Investoren oder Betreiber mit Expansionsplänen.

Im Mittelpunkt steht das größere Lokal, das umfassend modernisiert wurde und sich ideal zur Umsetzung eines modernen Gastronomiekonzepts eignet. Die Fläche wurde technisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und befindet sich in einem nahezu schlüsselfertigen Zustand – perfekte Voraussetzungen für einen raschen Start ohne aufwendige Grundsanierung. ("optischer" Sanierungsaufwand je nach Konzept)

Das zweite Lokal befindet sich bereits im laufenden Betrieb, erwirtschaftet laufend Umsätze und verfügt über eine bestehende Infrastruktur. Dadurch bietet sich die seltene Möglichkeit, ein bereits funktionierendes Gastronomiekonzept unmittelbar weiterzuführen oder als Ergänzung zum größeren Lokal zu nutzen.

Die beiden Einheiten können flexibel genutzt werden – vom eigenständigen Betrieb bis hin zur Kombination als großzügiger Gastronomiebetrieb mit mehreren Konzeptbereichen.

Highlights:

- **teilsaniertes** modernisiertes Gastronomielokal
- Zweites Lokal bereits erfolgreich im laufenden Betrieb
- Beide Lokale auch **einzeln übernehmbar**
- Zentrale Innenstadtlage mit hoher Kundenfrequenz
- Moderne technische Infrastruktur

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Restaurant, Bar, Café, Lounge etc.)
- Keller- und Lagermöglichkeiten
- Möglichkeit zur **Zusammenlegung** beider Einheiten
- Sofortige Umsetzung eines neuen Gastronomiekonzepts möglich
- Attraktives Potenzial für Schanigarten bzw. Außenbereich

Technischer Zustand – Großes Lokal:

Das größere Lokal wurde umfassend modernisiert und technisch erneuert:

- Komplette Elektroinstallation neu
- LAN-Verkabelung für Kamerasystem & Schank
- Glasfaseranschluss möglich
- Neue Wasser- und Heizungsleitungen
- Neue Heizkörper
- Vorbereitung für Schankanlage
- Wände neu aufgebaut
- Neuer Boden inkl. Fliesen

- Bestehende Lüftungsanlage vorhanden und anpassbar
- Die Fläche bietet somit optimale Voraussetzungen für eine schnelle Fertigstellung und Inbetriebnahme.
- Bestandslokal – Laufender Betrieb

Die Fläche bietet somit optimale Voraussetzungen für eine schnelle Fertigstellung und Inbetriebnahme.

Bestandslokal – Laufender Betrieb

Das zweite Lokal befindet sich aktuell im Betrieb und stellt eine interessante Möglichkeit für Käufer dar, die sofort laufende Umsätze übernehmen möchten.

- Bestehender Kundenstock
- Laufender Geschäftsbetrieb
- Vorhandene Infrastruktur
- Sofort nutzbar
- Ideal als Ergänzung oder eigenständiges Konzept

Möglichkeit zur Einzelübernahme

Auch eine separate Übernahme der Lokale ist möglich:

KOSTEN:

Großes kernsaniertes Lokal

- Pachtzins inkl. Betriebskosten: € 1.950
- Investitionskostenbeitrag: € 15.000 zuzüglich 20% USt

Alternative ist ein Gesamtkauf/Kaufpacht möglich

Bestandslokal im laufenden Betrieb

- Pachtzins inkl. Betriebskosten: € 1.850
- Investitionskostenbeitrag: € 15.000 zuzüglich 20% USt

Alternative ist ein Gesamtkauf/Kaufpacht möglich

Die Kombination aus modernisierter Konzeptfläche und bestehendem Gastronomiebetrieb macht dieses Angebot besonders interessant für ambitionierte Gastronomen, Betreiber mit Expansionsplänen oder Investoren, die eine flexible Nutzungsmöglichkeit in gefragter Innenstadtlage suchen.

Zusätzlich profitiert der Standort künftig von weiter steigender Frequenz, da die nahegelegene Universität nach umfassender Modernisierung wiedereröffnet wird und dadurch erneut zahlreiche Studierende, Mitarbeiter und Besucher in die Umgebung bringen wird.

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 <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap