Gastgewerbe in 1130 Wien – inkl. Wohnung zu mieten !



Objektnummer: 3479/2633

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Nutzfläche:	128,00 m²
Lagerfläche:	29,90 m²
Kaltmiete (netto)	3.189,00 €
Kaltmiete	3.189,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otmar Kases

REMAX Trend
Rochusplatz 1
1030 Wien

T +43 664 352 09 72
H +43 664 352 09 72

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


RE/MAX


Murauer
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratisches Bezirksamt
für den 12. Bezirk
Schönbrunner Straße 259, 1120 Wien
Fax: (+43 1) 4000-9912220
Tel.Nr. (+43 1) 4000 + 12210
E-Mail: post@mba12.wien.gv.at
ERsB: 9110020160784

Zahl	Sachbearbeiterin	Nebenstelle	Datum
GZ: 37187-2016-25	Mag. Moritz-Much	12518 DW	07.11.2016

1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 115A
Maatoug KG

Betriebsanlage
Feststellung gemäß § 359b GewO 1994

Einlagezahl 1548
Grundbuch der Katastral-
gemeinde: Ober St.Veit

BESCHEID

Die mit rechtskräftigem Bescheid vom 22.08.1994, GZ: MBA 13/14 - BA/13/5012/91 und mit rechtskräftigen Folgebescheiden, zuletzt vom 27.05.2010, GZ: MBA130/9545/09, genehmigte Betriebsanlage der Bewilligungswerberin Maatoug KG im Standort 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 115A, zur Ausübung des Gastgewerbes in der Betriebsart eines Restaurants, soll wie folgt geändert werden:

Beschreibung der Änderung:

Die Änderung besteht darin, dass die Schauküche aus dem Gastraum entfernt wird und in diesem Bereich eine Schank mit Pizzazubereitungsplatz und einem neuen Pizzaofen eingerichtet wird. Die Abluft aus dem Pizzaofen wird über die bestehende Abluftanlage abgeführt, wobei die bestehenden Abluftmengen nicht geändert werden. Der gesamte Kochumfang aus dem Kochbetrieb wird nicht erhöht, die Be- und Entlüftungsanlage für die Betriebsanlage wird, bis auf den Anschluss des Pizzaofens an die Abluftanlage, nicht geändert.
Die Abluftführung aus den Damen- und Herren WC-Anlagen bleibt unverändert.
Im Betrieb werden die, in der einen Bestandteil des Bescheides bildenden Geräteliste aufgelisteten Geräte und Maschinen, verwendet.
Die Betriebszeiten betragen weiterhin: Mo – So von 08:00 – 24:00

Das Magistratische Bezirksamt für den 12. Bezirk stellt fest, dass es sich bei dieser Betriebsanlage einschließlich der oben beschriebenen Änderungen um eine Anlage gemäß § 359b Abs. 1 und 2 i.V.m. Abs. 8 GewO 1994 i.V.m. § 1 Z 1 der Verordnung, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, BGBl. Nr. 850/1994, in der geltenden Fassung, handelt, da in der Betriebsanlage zur Ausübung des Gastgewerbes weniger als 200 Verabreichungsplätze bereitgestellt und keine Musikdiglich Hintergrundmusik dargeboten wird und dass auf Grund

RE/MAX

der geplanten Ausführung der Anlage zu erwarten ist, dass Gefährdungen, Belästigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 oder Belastungen der Umwelt (§ 69a) vermieden werden.

Die mit Kollaudierungsvermerk versehenen Pläne und die Betriebsbeschreibung mit Abfallwirtschaftskonzept bilden einen Bestandteil dieses Bescheides.

Bezüglich der Errichtung und des Betriebes der Betriebsanlage werden gemäß § 359b Abs. 1 GewO 1994 folgende Aufträge vorgeschrieben:

1) Die Aufträge der rechtskräftigen Vorbescheide gelten sinngemäß für die Änderung der Betriebsanlage.

2) Vibrationserzeugende Maschinen und Geräte (z.B.: Teigknetmaschine) müssen auf ausreichend stoßdämpfende Unterlagen (z.B. Silentblöcke, Mafundplatten) und gegen das aufsteigende Mauerwerk körperschallisoliert aufgestellt sein.

BEGRÜNDUNG

Mit Schreiben vom 12.01.2016 beantragte die Maatoug KG die Genehmigung der Änderung der Betriebsanlage in 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 115A.

Aus dem Genehmigungsansuchen und seinen Beilagen ergab sich, dass die Betriebsanlage über 48 Verabreichungsplätze verfügt und lediglich Hintergrundmusik dargeboten wird.

Vom Anhörungsrecht gemäß § 359b GewO 1994 hat eine Nachbarin Gebrauch gemacht und keinen Einwand gegen die Änderung der Genehmigung der Betriebsanlage erhoben.

In der Bürobesprechung vom 05.07.2016 gab der technische Sachverständige der MA 36-A nachstehende Stellungnahme ab:
*Die Kücheng*eräte wurden ausgetauscht, wobei der Kochumfang reduziert wurde und somit mit keiner Erhöhung der Geruchs-Immissionen der nächstgelegenen Nachbarn zu rechnen ist.
Gegen die Genehmigung der Änderung der Betriebsanleitung besteht somit aus technischer Sicht kein Einwand.

Mit Stellungnahme vom 30.08.2016 gab der technische Sachverständige der MA 36-B nachstehende Stellungnahme ab:
Die übermittelte Eignungsbestätigung der Fa. Diskont-Installationen KG vom 15.7.2016 für die Abgasführung des gasbefeuerten Pizzaofens kann, soweit der Aufgabenbereich der MA 36-B betroffen ist, als ausreichend zur Kenntnis genommen werden.

Aus Sicht der MA 36-B sind auch die im Bescheid vom 22.8.1994 enthaltenen elektro- und gastechnischen Auflagen, bei deren sinngemäßer Einhaltung, für die Genehmigung der verfahrensgegenständlichen Änderung ausreichend. Weitere bzw. zusätzliche Auflagen werden somit seitens der MA 36-B nicht vorgeschlagen.

In der Bürobesprechung vom 05.07.2016 gab die medizinische Sachverständige folgende Stellungnahme ab:
Aus medizinischer Sicht besteht kein Einwand gegen die Änderung der Genehmigung der Betriebsanlage.

Seitens des Vertreters des Arbeitsinspektorates besteht gegen die Genehmigung der Änderung der Betriebsanlage kein Einwand.

Gemäß § 77 Abs. 1 GewO 1994 ist die Betriebsanlage zu genehmigen, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der [illegible] Betracht kommenden

RE/MAX

Wissenschaften zu erwarten ist, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Gemäß § 81 Abs. 1 leg. cit. bedarf auch die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung, wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen erforderlich ist. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen gegenüber der bereits genehmigten Anlage erforderlich ist.

Gemäß § 74 Abs. 2 GewO 1994 dürfen gewerbliche Betriebsanlagen nur mit Genehmigung der Behörde (§§ 333, 334, 335) errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind,

1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs. 1 Z 4 lit. g) angeführten Nutzungsrechte,
2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,
3. die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,
4. die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder
5. eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen, sofern nicht ohnedies eine Bewilligung auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.

Ob Belästigungen der Nachbarn im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 leg. cit. zumutbar sind, ist gemäß Abs. 2 leg. cit. danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

Gemäß § 359b Abs. 1 und Abs. 2 GewO 1994 in Verbindung mit
§ 1 Z 1 der Verordnung, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, BGBl. Nr. 850/1994, hat die Behörde bei Betriebsanlagen zur Ausübung des Gastgewerbes gemäß § 142 Abs. 1 Z 2 bis 4 GewO 1994, in denen bis zu 200 Verabreichungsplätze bereitgestellt werden und in denen weder musiziert noch z.B. mit einem Tonbandgerät Musik wiedergegeben wird bzw. nur Hintergrundmusik dargeboten wird, mit Bescheid diese Beschaffenheit festzustellen und erforderlichenfalls Aufträge zum Schutz der gemäß § 74 Abs. 2 GewO 1994 wahrzunehmenden Interessen zu erteilen.

Gemäß § 359b Abs. 8 GewO 1994 sind nach § 81 genehmigungspflichtige Änderungen einer Betriebsanlage dem vereinfachten Verfahren gemäß Abs. 1 zu unterziehen, wenn die Betriebsanlage einschließlich der geplanten Änderung die im Abs. 1 Z 1 oder 2, Abs. 4, 5 oder 6 oder in einer Verordnung gemäß Abs. 2 oder 3 festgelegten Voraussetzungen erfüllt.

Gemäß § 359b Abs. 1 i.V.m. § 356 Abs. 1 GewO 1994 ist das Projekt (Gegenstand, Zeit und Ort der Verhandlung sowie die Voraussetzungen zur Aufrechterhaltung der Parteistellung gemäß § 42 AVG) durch Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde (§ 41 AVG), Verlautbarung auf der Internetseite der Behörde, Anschlag auf dem Betriebsgrundstück und Anschlag in den der Betriebsanlage unmittelbar benachbarten Häusern mit dem Hinweis bekanntzugeben, dass die Projektunterlagen innerhalb eines bestimmten, vier Wochen nicht

RE/MAX

überschreitenden Zeitraumes bei der Behörde zur Einsichtnahme auflegen und dass die Nachbarn innerhalb dieses Zeitraumes von ihrem Anhörungsrecht Gebrauch machen können. Die Eigentümer der betroffenen Häuser haben derartige Anschläge in ihren Häusern zu dulden. Statt durch Anschlag im Sinne der Z 3 und 4 kann die Bekanntgabe aus Gründen der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit durch persönliche Verständigung erfolgen. Nach Ablauf der in der Bekanntgabe angeführten Frist hat die die Behörde unter Bedachtnahme auf die eingelangten Äußerungen der Nachbarn die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründende Beschaffenheit der Anlage mit Bescheid festzustellen und erforderlichenfalls Aufträge zum Schutz der gemäß § 74 Abs. 2 sowie der gemäß § 77 Abs. 3 und 4 wahrzunehmenden Interessen zu erteilen; dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden von den technischen Sachverständigen die im Spruch angeführten Aufträge zur Vermeidung von Gefährdungen im Sinn des § 74 Abs. 2 Z. 1 leg. cit. und zur Hintanhaltung unzumutbarer Belästigungen erarbeitet.

Die Beschreibung der Änderung der Betriebsanlage erfolgt auf Grund der am 31.03.2016 durchgeführten Augenscheinsverhandlung und der am 05.07.2016 durchgeführten Bürobesprechung und diesem Bescheid zugrundegelegten Pläne sowie der von der Bewilligungswerberin beigebrachten Betriebsbeschreibung.

Die Vorschreibungen zum Schutz des Gewerbetreibenden, der im Betrieb Beschäftigten, der Nachbarschaft und der Kunden sind im § 359b Abs. 1 GewO 1994 begründet.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde an das Verwaltungsgericht** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich beim Magistratischen Bezirksamt für den 12. Bezirk, Schönbrunner Straße 259, 1120 Wien einzubringen.
Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,00.
Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.
Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung" ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer

RE/MAX

109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr", das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.
Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

MITTEILUNG

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung insbesondere folgender Bestimmungen wird hingewiesen:

Gewerbeordnung (GewO) 1994, BGBl. Nr. 194/1994
ArbeitnehmerInnenschutzgesetz, BGBl. Nr. 450/1994
Arbeitsstättenverordnung (AStV), BGBl. II Nr. 368/1998
Abfallwirtschaftsgesetz (AWG), BGBl. Nr. 325/1990 in der geltenden Fassung, samt Verordnungen
Elektrotechnikgesetz, BGBl. Nr. 106/1993 und dessen Verordnungen

Für bauliche Herstellungen und Abänderungen ist die baubehördliche Bewilligung zu erwirken.

HINWEIS

Gemäß § 82b GewO 1994 ist der Betriebsinhaber verpflichtet, die Betriebsanlage wiederkehrend prüfen zu lassen. Der zur Durchführung dieser Prüfungen befugte Personenkreis ist im § 82b Abs. 2 GewO 1994 aufgezählt. Die auszustellende Prüfungsbescheinigung ist aufzubewahren. Sind in der Prüfbescheinigung Mängel festgehalten, so hat der Betriebsinhaber unverzüglich eine Kopie dem Magistratischen Bezirksamt für den 12. Bezirk zu übermitteln.

Der Überprüfungsbefund für elektrische Anlagen, „Verrechenbare Drucksorte VD 390" ist derzeit in der Stadthauptkasse, Wien 1., Rathaus, 7. Stiege, Hochparterre, erhältlich.

Gemäß § 359b Abs. 1 GewO 1994 gilt dieser Bescheid als Genehmigung der Änderung der Anlage.

HINWEIS ZUM TABAKGESETZ

Mit diesem Bescheid werden die im Spruch näher umschriebenen Änderungen der Betriebsanlage gewerberechtlich und arbeitnehmerInnenschutzrechtlich zur Kenntnis genommen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Tabakgesetzes wird hingewiesen, da in diesem Verfahren nicht zu prüfen war, ob mit den bescheidmäßig zur Kenntnis genommenen Änderungen das Tabakgesetz eingehalten wird.

RE/MAX

109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr", das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.
Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

MITTEILUNG

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung insbesondere folgender Bestimmungen wird hingewiesen:

Gewerbeordnung (GewO) 1994, BGBl. Nr. 194/1994
ArbeitnehmerInnenschutzgesetz, BGBl. Nr. 450/1994
Arbeitsstättenverordnung (AStV), BGBl. II Nr. 368/1998
Abfallwirtschaftsgesetz (AWG), BGBl. Nr. 325/1990 in der geltenden Fassung, samt Verordnungen
Elektrotechnikgesetz, BGBl. Nr. 106/1993 und dessen Verordnungen

Für bauliche Herstellungen und Abänderungen ist die baubehördliche Bewilligung zu erwirken.

HINWEIS

Gemäß § 82b GewO 1994 ist der Betriebsinhaber verpflichtet, die Betriebsanlage wiederkehrend prüfen zu lassen. Der zur Durchführung dieser Prüfungen befugte Personenkreis ist im § 82b Abs. 2 GewO 1994 aufgezählt. Die auszustellende Prüfungsbescheinigung ist aufzubewahren. Sind in der Prüfbescheinigung Mängel festgehalten, so hat der Betriebsinhaber unverzüglich eine Kopie dem Magistratischen Bezirksamt für den 12. Bezirk zu übermitteln.

Der Überprüfungsbefund für elektrische Anlagen, „Verrechenbare Drucksorte VD 390" ist derzeit in der Stadthauptkasse, Wien 1., Rathaus, 7. Stiege, Hochparterre, erhältlich.

Gemäß § 359b Abs. 1 GewO 1994 gilt dieser Bescheid als Genehmigung der Änderung der Anlage.

HINWEIS ZUM TABAKGESETZ

Mit diesem Bescheid werden die im Spruch näher umschriebenen Änderungen der Betriebsanlage gewerberechtlich und arbeitnehmerInnenschutzrechtlich zur Kenntnis genommen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Tabakgesetzes wird hingewiesen, da in diesem Verfahren nicht zu prüfen war, ob mit den bescheidmäßig zur Kenntnis genommenen Änderungen das Tabakgesetz eingehalten wird.

RE/MAX

Ergeht an:

1) Maatoug KG, Hietzinger Hauptstraße 115A, 1130 Wien mit Beilagen A1-A5 (Pläne, Betriebsbeschreibung, Abfallwirtschaftskonzept) und Zahlschein (RSb)
2) Arbeitsinspektorat für den 4. Aufsichtsbezirk mit Beilagen B1-B5 (Pläne, Betriebsbeschreibung, Abfallwirtschaftskonzept) (ZNW)

Nach Rechtskraft in Abschrift an:

3) Bezirksvorsteherin des 13. Bezirkes per E-Mail
4) MA 36 – mit Beilagen C1-C5 (Pläne, Betriebsbeschreibung, Abfallwirtschaftskonzept)
5) Betriebsanlagenkataster
6) Bescheidsammlung mit Beilagen D1-D5 (Pläne, Betriebsbeschreibung, Abfallwirtschaftskonzept)

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter https://www.wien.gv.at/amtssignatur

Für die Bezirksamtsleiterin:
Mag. Moritz-Much
(elektronisch gefertigt)

Dieser Bescheid ist am 13.12.2016 in Rechtskraft erwachsen.

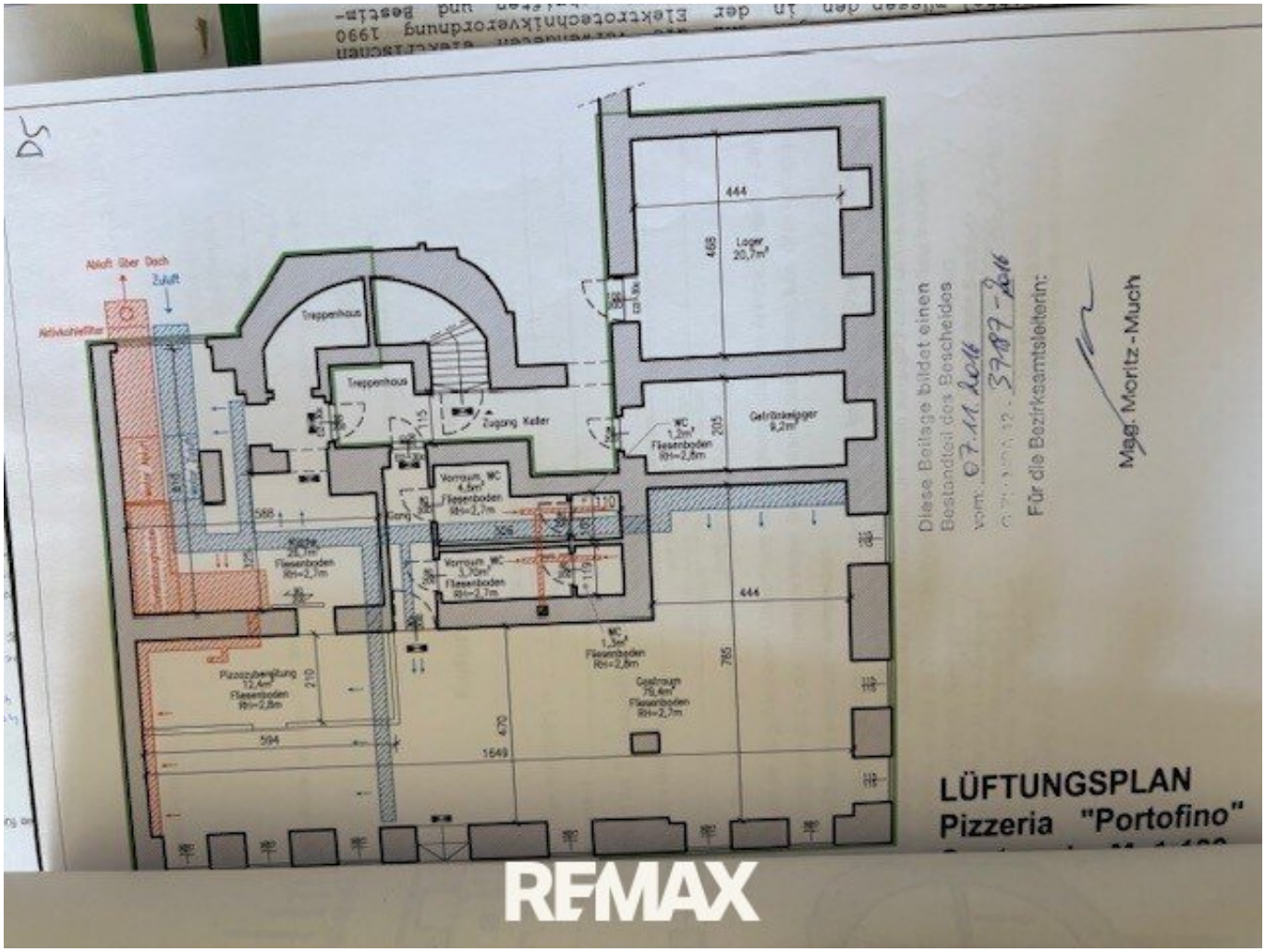
RE/MAX

Geräteliste

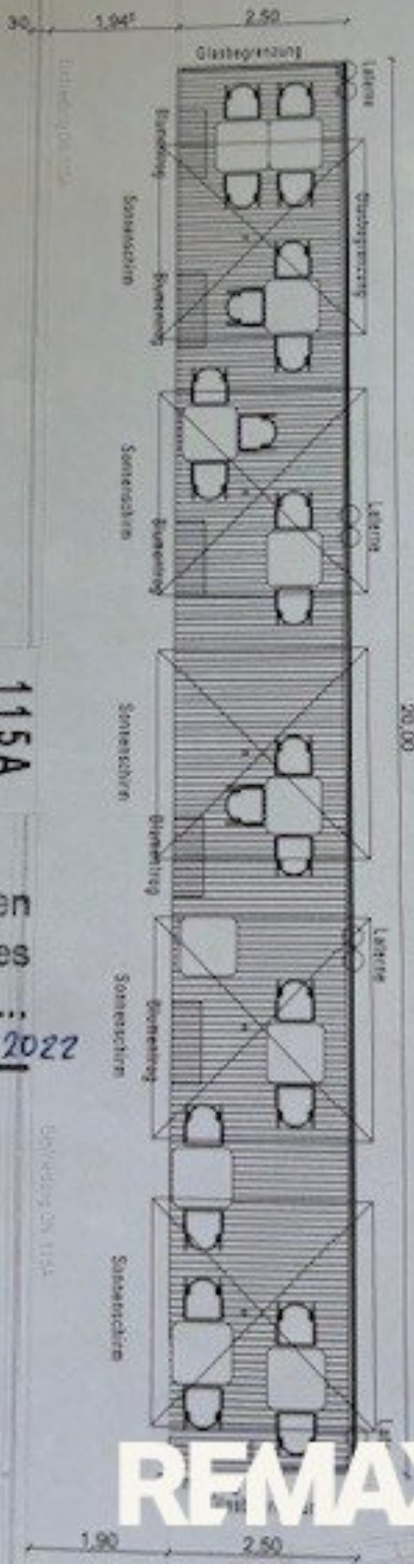
1.	Pizzaofen	Erdgas / 19 kW	
2.	Kühlpult	230 V / 0,48 kW	R 134a / 0,32kg
3.	Handwaschbecken		
4.	Kaffeemühle	230 V / 048 kW	
5.	Kaffeemaschine	400 V / 4,3 kW	
6.	Bierzapfanlage	230 V	
7.	Schankkühlung	230 V / 0,52 kW	R 134a / 0,40kg
8.	Fritöse	230 V / 3,0 kW	
9.	Grillplatte	Erdgas / 5,3kW	
10.	Gasherd, 4 Kochstellen	Erdgas / 21,0 kW	
11.	Arbeitstisch		
12.	Handwaschbecken		
13.	Geschirrspüler	430 V / 2,95 kW	
14.	Arbeitstisch		
15.	Spülbecken		
16.	Mikrowelle	230 V / 1kW	
17.	Tiefkühltruhe	230 V / 0,22kW	R 400a / 0,19kg
18.	Kühlschrank		
19.	Teigmaschine	230 V / 0,4kW	
20.	Geschirrspüler	230 V / 2kW	
21.	Spülbecken		
22.	Getränkekühler	230 V / 0,15kW	R 600a / 0,05kg
23.	Sicherungskasten		
24.	Schiebetür	230 V	
25.	Musikanlage	230 V	
26.	Kühlzelle	230 V / 0,7 kW	R 404 / 1,2kg
27.	Heizkessel	Erdgas / Nennwärmeleistung 45,9 kW	
28.	Tiefkühltruhe	230 V / 1,0 kW	
29.	Klimaanlage Aussen	230 V	

Diese Beilage bildet eine
Bestandteil des Bescheide
vom: 07.11.2016
G.Zl.: MBA 12 - 37187
Für die Bezirksamtsleite

RE/MAX


DS
Abluft über Dach
Zuluft
Aktivkohlefilter
Treppenhaus
Treppenhaus
Zugang Keller
Lager
20,7m²
444
468
WC
1,2m²
Fliesenboden
Rh=2,8m
Gefrierkeller
9,2m²
205
Vorraum, WC
4,5m²
Fliesenboden
Rh=2,7m
Gang
588
Fliesenboden
Rh=2,7m
Vorraum, WC
1,70m²
Fliesenboden
Rh=2,7m
444
WC
1,3m²
Fliesenboden
Rh=2,8m
Gastraum
79,4m²
Fliesenboden
Rh=2,7m
785
Pizzazubereitung
12,4m²
Fliesenboden
Rh=2,8m
210
594
470
1549
Diese Beilage bildet einen
Bestandteil des Bescheides
vom 07.11.2016 - 3707-2016
Für die Bezirksamtsleiterin:
Mag. Moritz-Much
LÜFTUNGSPLAN
Pizzeria "Portofino"
RE/MAX

B1



1172/10

115A

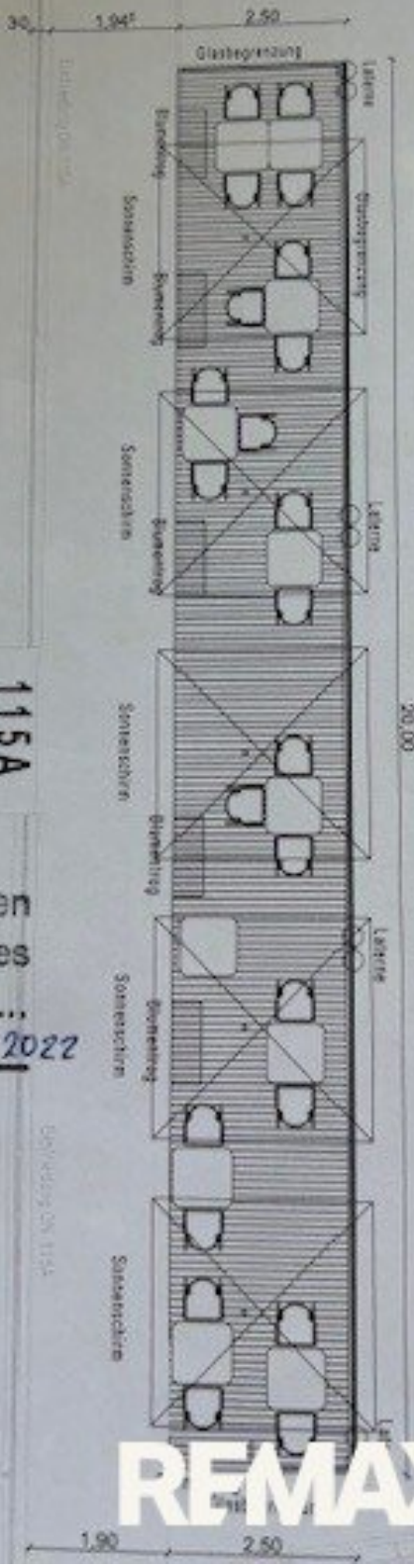
Diese Beilage bildet einen
Bestandteil des Bescheides
vom 01.02.2023
Zl.: MBA 12-114733 9-2022

Für die Bezirksamtsleiterin:

Mag. Moritz-Much

RE/MAX

B1



1172/10

115A

Diese Beilage bildet einen
Bestandteil des Bescheides
vom 01.02.2023
Zl.: MBA 12-114733 9-2022

Für die Bezirksamtsleiterin:

Mag. Moritz-Much

RE/MAX

Zusatzvereinbarung

zum Mietvertrag über das Lokal mit Dienstwohnung in 1130 Wien., Geylinggasse 12/1-3 vom 23.September 2015

zwischen : Hauseigentümer des Hauses
1130 Wien., Geylinggasse 12
vertr.d.WOGE Realitäten GmbH.
Köstlergasse 7,1060 Wien

und

Hr. Mamdouh Moftah Bc., geb.: 01.08.1964
1230 Wien, Isoppgasse 23

als scheidender Mieter

und

Fr. Salma Alarsan, geb.: 01.08.1984
1220 Wien, Nippongasse 5/40

als eintretende Mieterin

Auf Wunsch des scheidenden Mieters und der eintretenden Mieterin, stimmt die Hausinhabung dem Eintritt der eintretenden Mieterin in die Mietrechte des Vertrages vom 23.09.2015 per 01.07.2026 zu.

Festgehalten wird, dass ab 01.08.2023 ein Hauptmietzins von EUR 2.169,32 vereinbart wurde. Das ergibt unter Berücksichtigung der derzeitigen Hausbetriebskosten und der Mehrwertsteuer eine derzeitige monatliche Vorschreibung von EUR 3.131,82. Ab August 2026 eine Gesamtvorschreibung von EUR 3.189,00.

Sämtliche Punkte des genannten Mietvertrages und damit das Mietverhältnis an sich, bleiben aufrecht.

Die Kosten und die Durchführung der Vergebührung beim Finanzamt übernehmen die eintretenden Mieter.

Die hinterlegte Kaution in Höhe von € 7.200,00 (siebentausendzweihundert/00) wird zwischen Vor,- und Nachmieter direkt verrechnet. Die derzeitige Mieterin hat die Aufstellung von einem 770 Liter Restmüllcontainer zur ihrer eigenen Verwendung beantragt und sind die Kosten hierfür, welche jährlich von der Hausverwaltung vorgeschrieben werden, vom jeweiligen Lokalmieter zu tragen. Das Lokal verfügt über einen eigenen Wasserzähler (Zählernummer W 26237) und werden die Wasserkosten vom Mieter direkt an den Magistrat der Stadt Wien bezahlt. Das branchengleiche Weitergaberecht des lebenden Unternehmens wurde vereinbart. Hiermit sind sämtliche gegenseitigen Forderungen unter den genannten Parteien bis zum heutigen Tag unwiderruflich abgegolten.

RE/MAX

Wien, am 06.07.2026

WOGE Realitäten GesmbH
Immobilienverwaltung
1060 Wien, Köstlergasse 7
Tel.: +43 1 566 [illegible]35
WOGE Realitäten GesmbH

Mamdouh Moftah

Salma Alarsan

RE/MAX

Bundesinnung der Elektro-, Gebäude, Alarm- und Kommunikationstechnik
A-1040 Wien, Schaumburgergasse 20/4
Vertrieb:
Kuratorium für Elektrotechnik (KFE) office@kfe.at

WKO Elektrotechniker

Aussteller (*):

Nr.: 5487866

Prüfbericht Ortsfeste elektrische Anlage

Bundeseinheitliche Fassung

Anlagenadresse: 1130 (PLZ) Wien (Gemeinde/Ortsteil) Hietzingerhauptstr 115a (Straße, Nr.)

Auftraggeber: Das Pizz (Zuname/Firma) Restaurant (Vorname/Branche) 0676 7777401 (Telefonnummer)

1130 (PLZ) Wien (Gemeinde/Ortsteil) Hietzingerhauptstr 115a (Straße, Nr.)

Überprüfte Anlage/Anlagenteile: Gesamtanlage

Nicht überprüfte Anlagenteile: –

Planer: – Errichter: –

Errichtungszeitraum: – Netzbetreiber: Wiener Netze

Errichtungsbestimmung(en): –

Dieser Prüfbefund dient als: ○ Erstprüfung ☒ Wiederkehrende Prüfung

☒ ÖVE E 8101, Abschnitt 600.4 ☒ ÖVE E 8101, Abschnitt 600.5 ○ Elektroschutzverordnung

Zusammenfassung der Prüfergebnisse:

☒ Die elektrische Anlage ist sicherheitstechnisch in Ordnung

○ Die elektrische Anlage ist sicherheitstechnisch in Ordnung, hat aber geringfügige Mängel (siehe Mängelauflistung), die innerhalb von ___ Wochen zu beheben sind.

○ Die elektrische Anlage ist sicherheitstechnisch nicht in Ordnung (Folgemaßnahmen siehe Seite 2)

Datum der Überprüfung: 14.11.2026 Bescheidnummer: –

Name des Prüfers: – Unterschrift: [signature]

Intervall für die wiederkehrende Prüfung gemäß: ☒ ÖVE E 8101 ○ ESV ○ Bescheid ○ ___

Nächste Überprüfung: 14.11.2028 für Anlagenteil: Gesamtanlage

Nächste Überprüfung: – für Anlagenteil: –

Nächste Überprüfung: – für Anlagenteil: –

Dieser Prüfbericht wurde von einem befugten Elektrotechniker verfasst und basiert auf den Anforderungen des Elektrotechnikgesetzes und der jeweils zutreffenden Elektrotechnikverordnung. Der Prüfbericht beinhaltet die aus den Beilagen ersichtlichen Ergebnisse der Besichtigung, Erprobung und Messungen und wurde gemäß den Bestimmungen hinsichtlich der Erst- bzw. wiederkehrenden Prüfung sowie der Dokumentation (Anlagenbuch) erstellt.

Haustechnik Reda e.U.
Elektro - Gas - Wasser - Heizung
Lüftung - Befunde - Sanierung
Thermenpickerl
.0676 55 91 565 UID: ATU 587666

Wien, am 14.11.2026

Rechtsgültige Zeichnung

Vorliegendes Prüfergebnis zur Kenntnis genommen vom: ☒ Auftraggeber ○ Anlagenbetreiber

Name: – Unterschrift: [signature]

Die Verwendung dieses Prüfberichtes ist ausschließlich befugten Elektrotechnikern, Vertretern Technischer Büros für Elektrotechnik oder Ziviltechnikern für Elektrotechnik vorbehalten. Eine widerrechtliche Verwendung zieht strafrechtliche Folgen nach sich.

Copyright by KFE

RE/MAX

Umfang der Überprüfung

Legende:
Geprüft nach z.B.: OVE E 8101 Ausgabe 2019: ✓
Nicht geprüft: NG
Anlagenbuch:
Technische Unterlagen:
vorhanden: ✓; nicht vorhanden: NV
Prüfbefund:
vorhanden: ✓; nicht vorhanden: NV
Anlagenzustand:
In Ordnung: ✓; Geringe Mängel: G; Nicht in Ordnung: N

	Elektrotechnische Anlage Versorgung, Schutzmaßnahmen	Verteiler	Betriebsmittel	Erdungsanlage	Blitzschutzanlage	Anlagen in explosionsgeschützten Bereichen (Dokumentation)	Sicherheitsbeleuchtungsanlage		
Anlagenteil: Gesamtanlage									
Geprüft nach:	✓	✓	✓						
Technische Unterlagen: ÖVE 8001	✓	✓	✓						
Prüfbefund:	✓	✓	✓						
Anlagenzustand:									
Anlagenteil: _____									
Geprüft nach:									
Technische Unterlagen:			/						
Prüfbefund:									
Anlagenzustand:									
Anlagenteil: _____									
Geprüft nach:									
Technische Unterlagen:			/						
Prüfbefund:									
Anlagenzustand:									

Der Prüfbericht umfasst folgende Beiblätter:

- X Verteiler
- X Betriebsmittel
- ○ Erprobung und Messung
- X Besichtigung
- ○ Technische Beschreibungen
- ○ Ex-Bereiche
- ○ Mängelauflistung
- ○ Sicherheitsbeleuchtung
- ○ _____
- ○ _____
- ○ _____

Die Dokumentation enthält folgende Anhänge:

- ○ Vereinbarung mit dem Netzbetreiber
- ○ Schema Hauptleitung
- ○ Stromlaufplan Verteiler/Steuerung
- ○ Fotodokumentation
- ○ Betriebsmittelbeschreibungen
- ○ Messwertetabelle
- ○ Vereinbarung zur Anlagendimensionierung
- ○ _____
- ○ Bestands- und Auslasspläne
- ○ Schema Schutzpotentialausgleich
- ○ Anordnung der Überspannungsableiter
- ○ Bedienungs-, Wartungs- und Prüfanleitungen
- ○ Messungen und Unterlagen für besondere Anlagen
- ○ Berechnung des Spannungsabfalls
- ○ _____
- ○ _____

Folgende Maßnahmen wurden auf Grund des sicherheitstechnischen Zustandes festgelegt bzw. durchgeführt

- ○ Es besteht Gefahr für Leben bzw. Sachwerte
- ○ Im Einvernehmen mit dem Anlagenbetreiber (oder dessen Vertreter) wurde die Anlage spannungslos geschalten
- ○ Abschaltung nicht möglich → Die Meldung an die zuständige Behörde wurde erstattet

© Copyright by KFE

RE/MAX

Prüfbefund

wiederkehrende Überprüfung von Erdgasanlagen gemäß ÖVGW – Richtlinie G10

Für: ☐ Anlage vor dem Zählereingang ☒ Anlage nach dem Zählereingang
☒ Gewerbeanlage ☐ Haushaltsanlage

Anlagenverantwortlicher: Das Pizz	Kundennummer:
Anlagenadresse: 13, Hietzingerhauptstr 18/b	Gaszähler-Nr.: 2105032
Position der Hauptabsperreinrichtung: Keller	Position des Gaszählers: Keller

Überprüfungsumfang

	Prüfung auf Dichtheit mit mbar		Prüfung bei Betriebsdruck		Gasspüren [1]		Gebrauchsfähigkeit				Optische Überprüfung	
	dicht	undicht	dicht	undicht	dicht	undicht	Leckrate l/h	4 Wochen	12 Monate	keine	in Ordnung	Mangel (Nr.)
Verteilungsleitung	☒	☐			☒	☐		☐	☐	☐	☒	
Anlagenzuleitung	☒	☐			☒	☐		☐	☐	☐	☒	
Verbrauchsleitung	☒	☐			☒	☐		☐	☐	☐	☒	
Gaszähleranlage			☒	☐							☒	
Geräteanschlussleitung	☐	☐	☒	☐							☒	
Absperrarmaturen	☐	☐	☐	☐							☐	
Abgasabführung											☐	

[1] nur bei erdverlegten Leitungen zulässig

Gasgeräte / Verbrennungsluftzuführung

Bezeichnung/ Ziffer[1]	Hersteller	Type	Bauart	Zündsicherung[2]	NWB [KW]	Aufstellungsraum	in Ordnung[3]	Mangel (Nr.)
GH-MASTER	/	/	VZ	28	Küche	☒	
Pizza GAM	/	/	VZ	18	Küche	☒	
							☐	
							☐	
							☐	
							☐	

1) 1 = Kocher, 2 = Herd, 3= Durchlaufwasserheizer, 4 = Vorratswasserheizer, 5 = Kombi-Kessel/Durchlauf, 6 = Kombi-Kessel/Speicher, 7 = Gebläsebrenner, 8 = Heizkessel, 9 = Konvektionsraumheizer, 10 = Heizstrahler / Hellstrahler, 11 = Heizstrahler / Dunkelstrahler, 12 = Brennwertgerät, 13 = diverses Gerät

2) K = Keine, TZ = Teilzündsicherung, VZ = Vollzündsicherung, ZA = Zündautomat

3) Die Verbrennungsluftzuführung bei Bauart B, mit einer Gesamt NWB < 50 kW (wurde mit Bemessung lt. ÖVGW Richtlinie G 1, oder mit Nachweismethode lt. ÖVGW Richtlinie G12 ermittelt). Bei Gasanlagen gemäß ÖVGW G4 wurde die Lüftung des Aufstellungsraumes entsprechend überprüft.

WN-EX0132 - Vers. 1/2015

RE/MAX

(Nr.)

Haustechnik Reda e.U
Elektro- Gas-Wasser-Heizung
Lüftung-Befunde-Sanierung
Thermenpickerl

Magistrat _____

Wien 14.11.2026

LÜFTUNGSBEFUND

Die Lüftungsanlage(n) im Restaurant Das Pizz

Am Standort 1130 Wien Hietzingerhauptstr 115/A

Wurde(n) am 14.11.2026

Von (Name und Anschrift) HAUSTECHNIK REDA e. U
Dresdnerstraße 116-118/7
1200 Wien

Mängel: keine

In allen Teilen sorgfältig und in sachgemäßer Weise untersucht.
Lüftungsanlage wurde in gereinigtem zustand vorgefunden

Auf Grund der vorgenommenen Überprüfung **entspricht**(en) die Anlage(n) den Vorschreibungen des rechtskräftigen Genehmigungsbescheide(s) bzw. den konsensmäßigen Zustand entsprechen.

Haustechnik Reda e.U.
Elektro - Gas - Wasser - Heizung
Lüftung - Befunde - Sanierung
Thermenpickerl
0676 55 21 565 — FN 587666

Unterschrift der befugten Fachperson

Unterschrift des/der
Betriebsinhabers/-inhaberin

Haustechnik Reda e.U.
Dresdnerstraße 116-118/7
1200 Wien, Österreich
Firmenbuch: FN 587666s

Kontaktdaten
Tel: +43 676 552 15 65
E-Mail: redanuhad@hotmail.com

Bankverbindung:
Oberbank AG
IBAN: AT541500004781056777
BIC: OBKLAT2L

RE/MAX

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu einer einzigartigen Chance, Ihre gastronomischen Träume im Herzen von 1130 Wien zu verwirklichen! Diese hervorragend gelegene Gastronomiefläche bietet Ihnen die ideale Basis, um Ihr Restaurant oder Ihr Gastgewerbe erfolgreich zu etablieren.

Objejktdaten: Miete **3.189,00 € inkl. BK und USt.**,**Mietvertrag unbefristet inkl.60m² Wohnung. Lokalgröße: ca 128 m² plus 2 Lager mit ca 20,7 und 9,2 m² plus Keller**

40 Plätze im Gastraum und 40 Plätze im ganzjährig genehmigten Garten.

Alle Genhemigungen vorhanden, keine Lieferanter Verpflichtungen, Lüftung über Dach.

Das Lokal ist komplett ausgestattet, hierfür ist eine Ablöse zu bezahlen.

Die Lage überzeugt nicht nur durch ihre zentrale Position, sondern auch durch die hervorragende Verkehrsanbindung: Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – Ihre Kunden und Mitarbeiter erreichen Ihr Lokal problemlos und bequem.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Essen, sondern ein Ort, an dem Menschen zusammenkommen, genießen und entspannen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihre gastronomischen Visionen in einem der begehrtesten Stadtteile Wiens. Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Immobilie näher vorstellen zu dürfen!

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kauf-/Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot). Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss § 7(1).

Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)AUF GRUND DER NEUEN DATENSCHUTZGRUNDVERORDUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN !

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap