# Vielseitiges Gastro- & Investmentobjekt mit Gastgarten
# 1130 Wien

Gastraum 1

**Objektnummer: 2434/2359**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Halle / Lager / Produktion |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien,Hietzing |
| **Baujahr:** | 2003 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 387,99 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 97,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 790.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Daniel KIS**

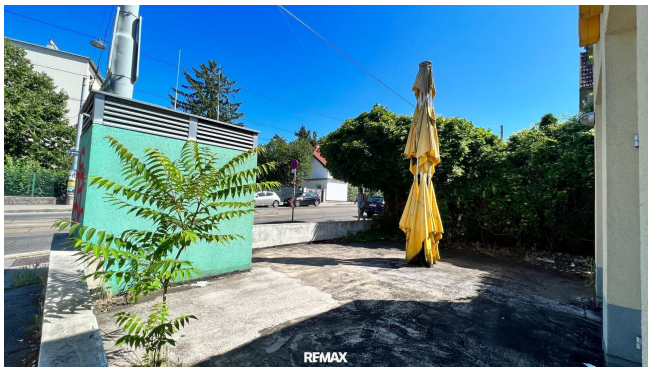
REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

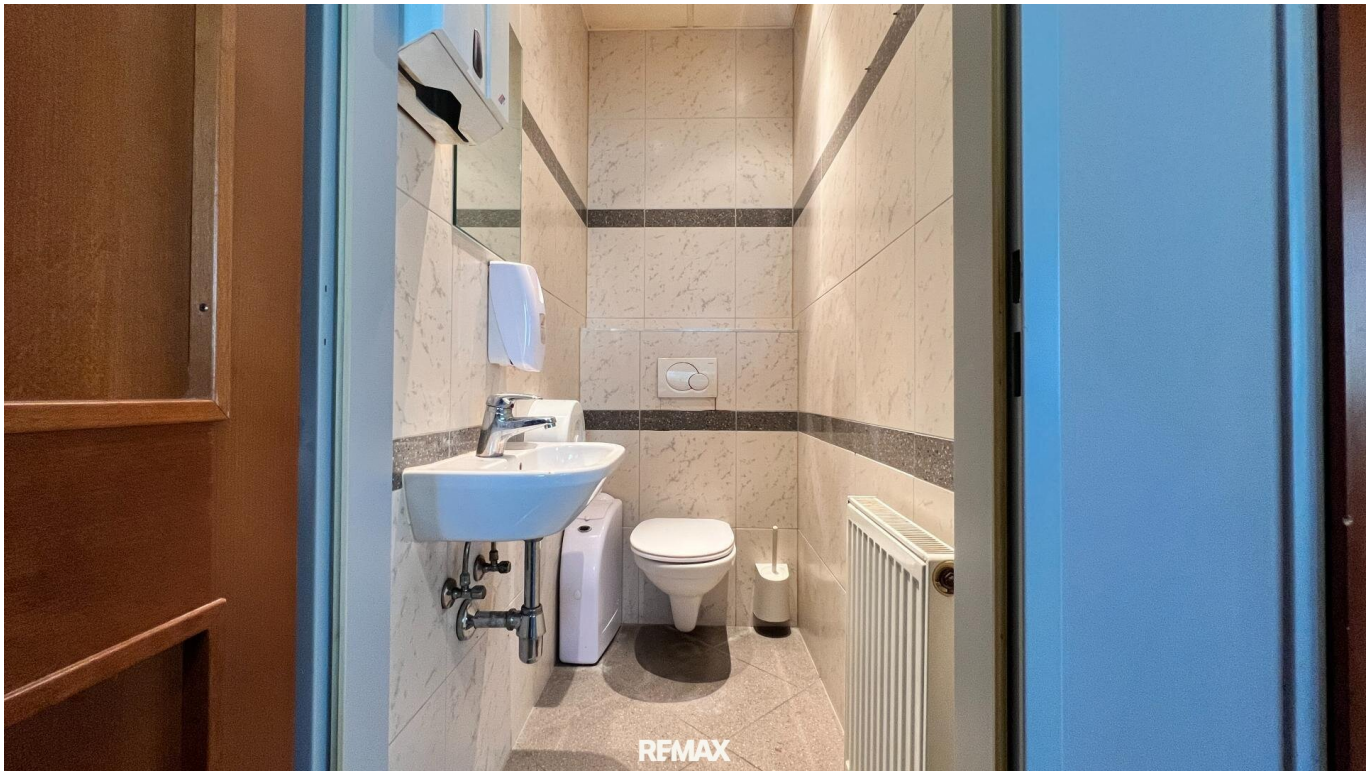
T +43 1 70 70 900
H +43 664 54 84 256

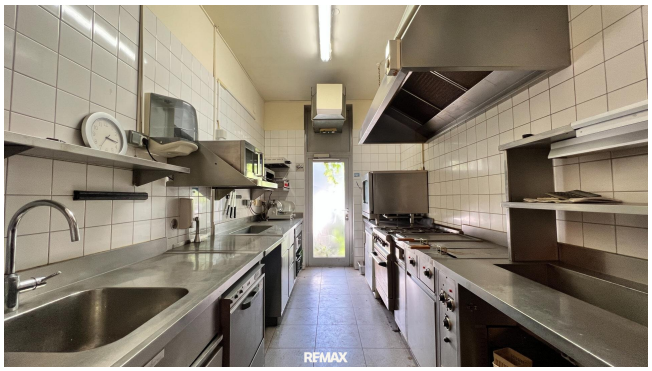
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

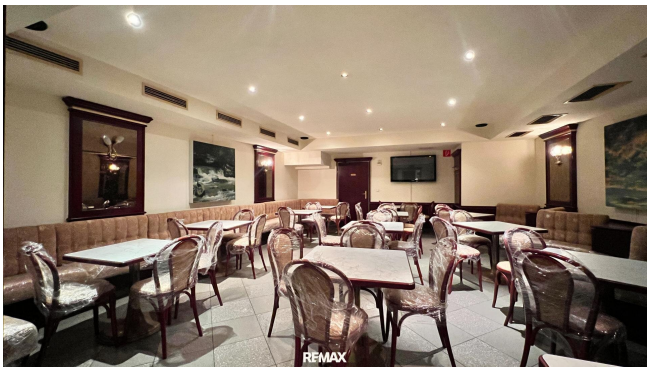
RE/MAX

RE/MAX

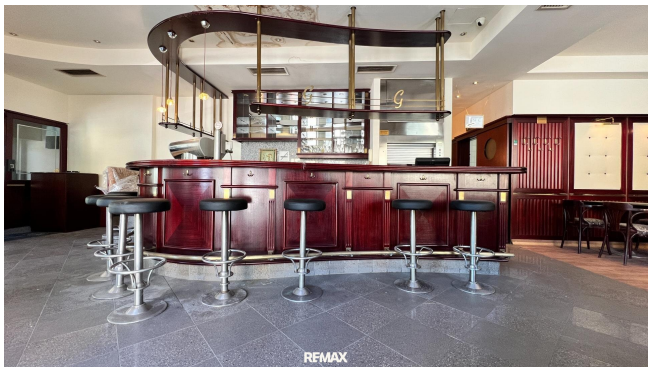

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

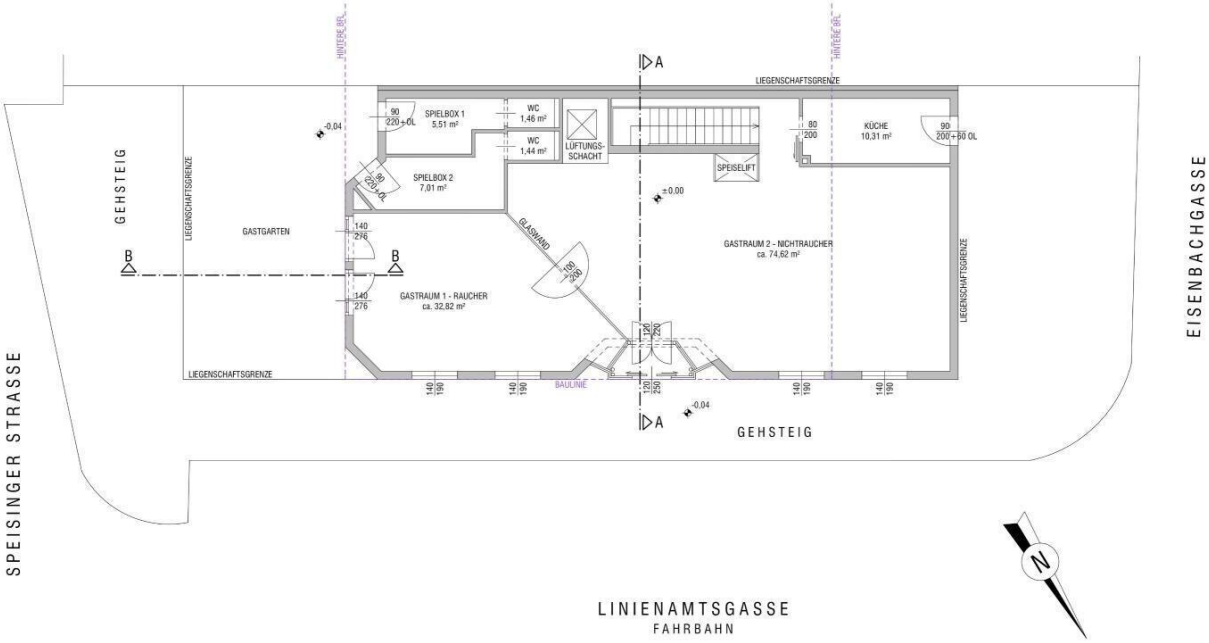
RE/MAX

# Architekt Lan

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker Arch. DI Erwin Lan
A-1060 Wien, Gumpendorfer Straße 63/3, Tel. (01) 586 71 41-0, Fax (01) 586 71 41-15
E-Mail: office@architekt-lan.at Internet: http:// www.architekt-lan.at


1130, Speisinger Straße 106 — EG - Bestand

1:100, A3 — PL.NR. 1843.C-02 — 04.04.2023



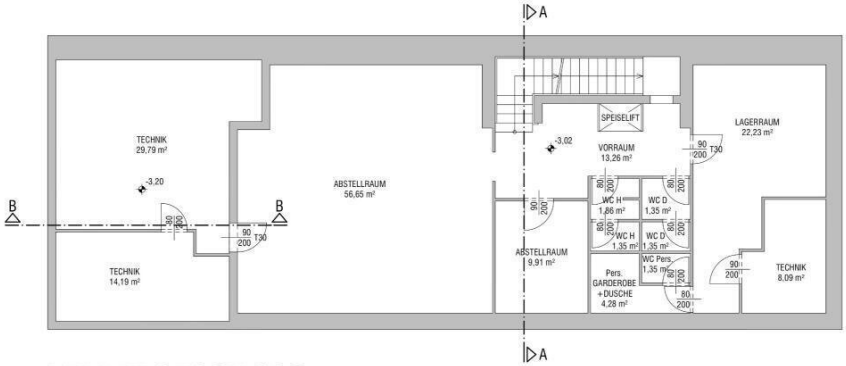

RE/MAX

Architekt Lan

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker Arch. DI Erwin Lan
A-1060 Wien, Gumpendorfer Straße 63/3, Tel. (01) 586 71 41-0, Fax (01) 586 71 41-15
E-Mail: office@architekt-lan.at Internet: http:// www.architekt-lan.at

1130, Speisinger Straße 106 KG - Bestand

1:100, A3 PL.NR. 1843.C-01 04.04.2023




KELLERGESCHOSS

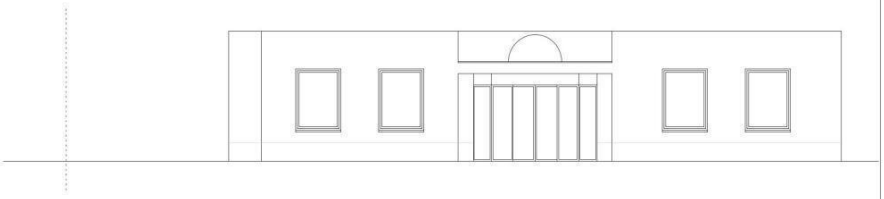
RE/MAX

Architekt Lan

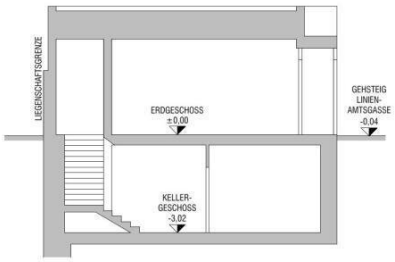
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker Arch. DI Erwin Lan
A-1060 Wien, Gumpendorfer Straße 63/3, Tel. (01) 586 71 41-0, Fax (01) 586 71 41-15
E-Mail: office@architekt-lan.at Internet: http:// www.architekt-lan.at

1130, Speisinger Straße 106 | Schnitte, Ansichten - Bestand

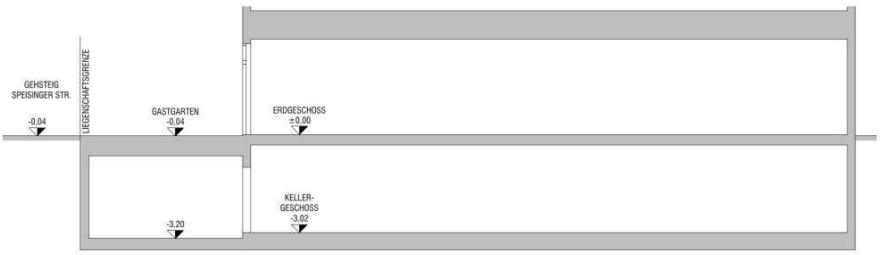
1:100, A3 | PL.NR. 1843.C-03 | 04.04.2023



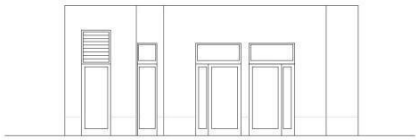
NORDANSICHT




SCHNITT A




SCHNITT B



OSTANSICHT

WESTANSICHT

RE/MAX

# Objektbeschreibung

OBJEKT & NUTZUNG

Ehem. Café-Restaurant mit Gastgarten & Küche

3 Eingänge, von 3 Straßen umgeben

EG: ca. 140 m² Nutzfläche

UG (trocken): ca. 170 m² Nutzfläche (inkl. Partyraum, Lager, Kühlung, Büro)

Gesamtfläche (EG + UG): ca. 310 m²

Gasträume getrennt für Raucher & Nichtraucher

Innen ca. 77 Sitzplätze, Außenbereich (Gastgarten) mit 55 Plätzen

Objekt aktuell nicht in Betrieb – Einrichtung großteils funktionsfähig

Nutzung: Gastronomie, Lieferdienst, Veranstaltungen, Wettbüro, Apartments (Ausbau)

FLÄCHEN & GRUNDSTÜCK

Grundstück: ca. 239 m²

Betriebsfläche: ca. 310 m²

Gastgarten: ca. 55 m²

Stellplätze: 16m², 1 KFZ

AUSSTATTUNG & TECHNIK

Baujahr: 2003 | Zustand: gepflegt

Bauweise: Ziegelmassiv | Dach: Flachdach

Raumhöhe: ca. 2,80 m

Böden: Estrich, Fliesen, Teppich

Heizung: Gas-Etagenheizung

Belüftung: Mechanische Be- & Entlüftung über Dach

Kühlung vorhanden

Lastenaufzug

Fenster: Kunststoff, Isolierverglasung, Sonnenschutz innen

TECHNIK & INFRASTRUKTUR

Starkstrom vorhanden

Glasfaseranschluss

IT-Verkabelung: Cat 5, 6, 7

Kabel/Sat-TV

Beleuchtung: Arbeitsplatzgerecht

Elektrik: Kabelkanäle UP & Parapet

RECHTLICHES

Eigentum: Alleineigentum

Nutzung: Gewerbe

Beziehbar: ab sofort

Energieausweis: gültig bis 30.11.2026

HWB: D / 97 kWh/m²a

LAGE & VERKEHR

Direkt beim Orthopädischen Spital Speising

Straßenbahnlinie 60 vor der Tür

Buslinien 56B, 58B

Bahnhof Speising fußläufig erreichbar

EXTRAS & POTENTIAL

Gastterrasse mit 55 Plätzen

Ehemaliges Wettbüro im UG – reaktivierbar

Parkplätze auf Eigengrund

Alarmanlage, Polizeiruf, Videoüberwachung

Abstellräume, Personalräume, Gartennutzung

Catering- & Liefermöglichkeit

Perfekt für Gastronomen, Betreiber oder Investoren. Top-Lage, viele Stammkunden, sofort startklar. Jetzt besichtigen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-vital.service.immo/registrieren/de

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap