

Etablierter Gastronomiebetrieb – Voll ausgestattet in attraktiver Lage des 9. Bezirks



Objektnummer: 8425/201

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	251,51 m²
Heizwärmebedarf:	E 175,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaltmiete (netto)	4.246,86 €
Kaltmiete	4.741,74 €
Betriebskosten:	450,04 €
USt.:	948,35 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



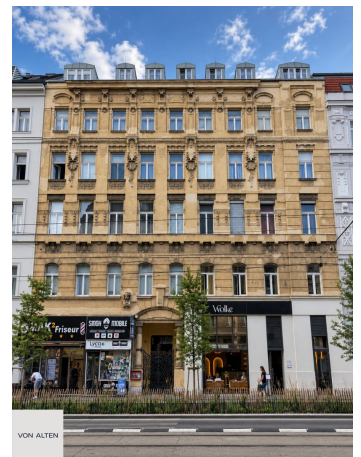
Lucie von Alten

von Alten Immobilien Treuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +4369910816911

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







AUFBAUTEN

182 Flächenaufw.
Bodenbelag

LEGENDE		 LEICHTBAUWEISE	
 BESTAND		 WÄRMEDÄMMUNG	
 NEU		 BETON	
 ABRUCH		 HOLZ	
EINGANGSDATUM		PARIE	
GRUNDSTÜCKSNUMMER		1048/2	
EINLAGEZAHL		1722	
KATASTRALGEMEINDE		01002 Aisergrund	
BAUVORHABEN			
UMBAU GESCHÄFTSLOKAL III-IV 1090 Wien, Alserbachstraße 33			
BAUANZEIGE			
PLANINHALT		MASSTAB	
GRUNDRISS, SCHNITT		1:100	
BAUWEISER		PLANNUMMER	
Einkaufs Immobilienverwertung Ges.m.b.H. 1190 Wien, Schellengasse 4		1648 / 801	
BAUWEISER		GRUNDEIGENTUMER	
Einkaufs Immobilienverwertung Ges.m.b.H. 1190 Wien, Schellengasse 4		Anzahl 230/2346 Einkaufs Immobilienverwertung Ges.m.b.H. 1190 Wien, Schellengasse 4	
PLANVERFASSER		BAUFÜHRER	
BEHÖRDE			
DATUM	23.02.2017	GEZ.	HH

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Voll ausgestatteter Restaurantbetrieb inkl. Pizzaofen
- + Standort: 1090 Wien – Gut frequentierte Straße
- + Sehr gute öffentliche Erreichbarkeit
- + Ca. 252 m² Nutzfläche
- + Großzügige Gasträume inkl. Barbereich, Küche, Getrennte Sanitärbereiche für Damen und Herren sowie Lager
- + Unbefristeter Mietvertrag
- + Genehmigte Betriebsanlage
- + Genehmigte Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr
- + Lüftungsanlage
- + Übergabe inklusive Inventar
- + Kaufpreis bzw. Ablöse auf Anfrage

Das Lokal

In attraktiver Lage des **9. Wiener Gemeindebezirks**, direkt an der Alserbachstraße, gelangt ein etablierter **Pizza- und Restaurantbetrieb** mit einer Gesamtnutzfläche von rund **252 m²** zur Übernahme.

Das derzeit unter dem Namen „**Die Wolke**“ geführte Restaurant zeichnet sich durch ein modernes Gastronomiekonzept mit Schwerpunkt auf kreativen Pizzavariationen sowie einem vielseitigen Speisenangebot aus. Ergänzt wird dieses durch einen **Weekend-Brunch**. Neben der Bewirtung vor Ort werden auch **Lieferservice und Speisen zur Abholung** angeboten.

Das Lokal verfügt über rund **50 Sitzplätze** und überzeugt durch eine moderne Einrichtung sowie ein ansprechendes Ambiente. Vor etwa drei Jahren wurden die Räumlichkeiten umfassend umgebaut und modernisiert. Dabei wurde auch in die gastronomische Ausstattung investiert. Die vorhandenen Geräte befinden sich in einem **sehr guten Zustand** und ermöglichen eine unkomplizierte Fortführung des Restaurantbetriebs.

Die großzügige Raumaufteilung gewährleistet effiziente betriebliche Abläufe und schafft zugleich Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Restaurant wird seit rund **drei Jahren an diesem Standort betrieben** und soll nun inklusive Inventar gegen Ablöse übergeben werden. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, einen bereits vollständig eingerichteten Gastronomiestandort zu übernehmen und den Betrieb **ohne umfangreiche zusätzliche Anfangsinvestitionen** weiterzuführen. Alternativ eignet sich das Lokal auch **für die Umsetzung eines eigenen Gastronomiekonzepts**, da die vorhandene Infrastruktur eine vielseitige Nutzung ermöglicht.

Kaufpreis bzw. Ablöse auf Anfrage.

Die Lage

Die Alserbachstraße 33 befindet sich im **9. Wiener Gemeindebezirk Alsergrund**, in einer gut frequentierten Geschäftsstraße unweit des Franz-Josefs-Bahnhofs. Das Umfeld zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus **Gastronomie, Einzelhandel, Büros und Wohngebäuden** aus und schafft damit attraktive Rahmenbedingungen für einen Restaurantbetrieb.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte sowie der **Franz-Josefs-Bahnhof**, die **Nußdorfer Straße** und das beliebte **Servitenviertel**. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, Arbeitsplätzen und dicht besiedelten Wohngebieten sorgt für ein vielseitiges Einzugsgebiet und spricht sowohl Anwohner als auch Berufstätige und Studierende an.

Die Kombination aus **zentraler Lage, lebendigem Umfeld und sehr guter öffentlicher Erreichbarkeit** macht die Immobilie zu einer attraktiven Adresse für gastronomische Nutzungen und bietet gute Voraussetzungen für die erfolgreiche Weiterführung des Restaurants.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
 - Friedensbrücke: ca. 280 m (U4)

- **Bahnhof**

- Franz-Josefs: ca. 130 m (Linie: R40, REX 4, REX 41, REX 40)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Friedensbrücke: ca. 180 m (Line 5, 12)

- Franz-Josefs-Bahnhof: ca. 120 m (Linie 1, D, 5, 12)

- **Bushaltestelle:**

- Wien Franz-Josefs-Bahnhof (Nordbergstraße): ca. 58 m (Line SV810)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

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