Fallstaff-Auszeichnung (Kafee-Restaurant): Cafe/Restaurant mit Gartenbetrieb



Objektnummer: 4218

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1874
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	242,00 m²
Verkaufsfläche:	140,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	102,00 m²
Kaltmiete (netto)	3.010,00 €
Kaltmiete	3.483,33 €
Miete / m²	12,44 €
Betriebskosten:	473,33 €
USt.:	696,67 €

Provisionsangabe:

12.539,99 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE




BITTE
PSSST!
KI-bearbeitet






KI-bearbeitet





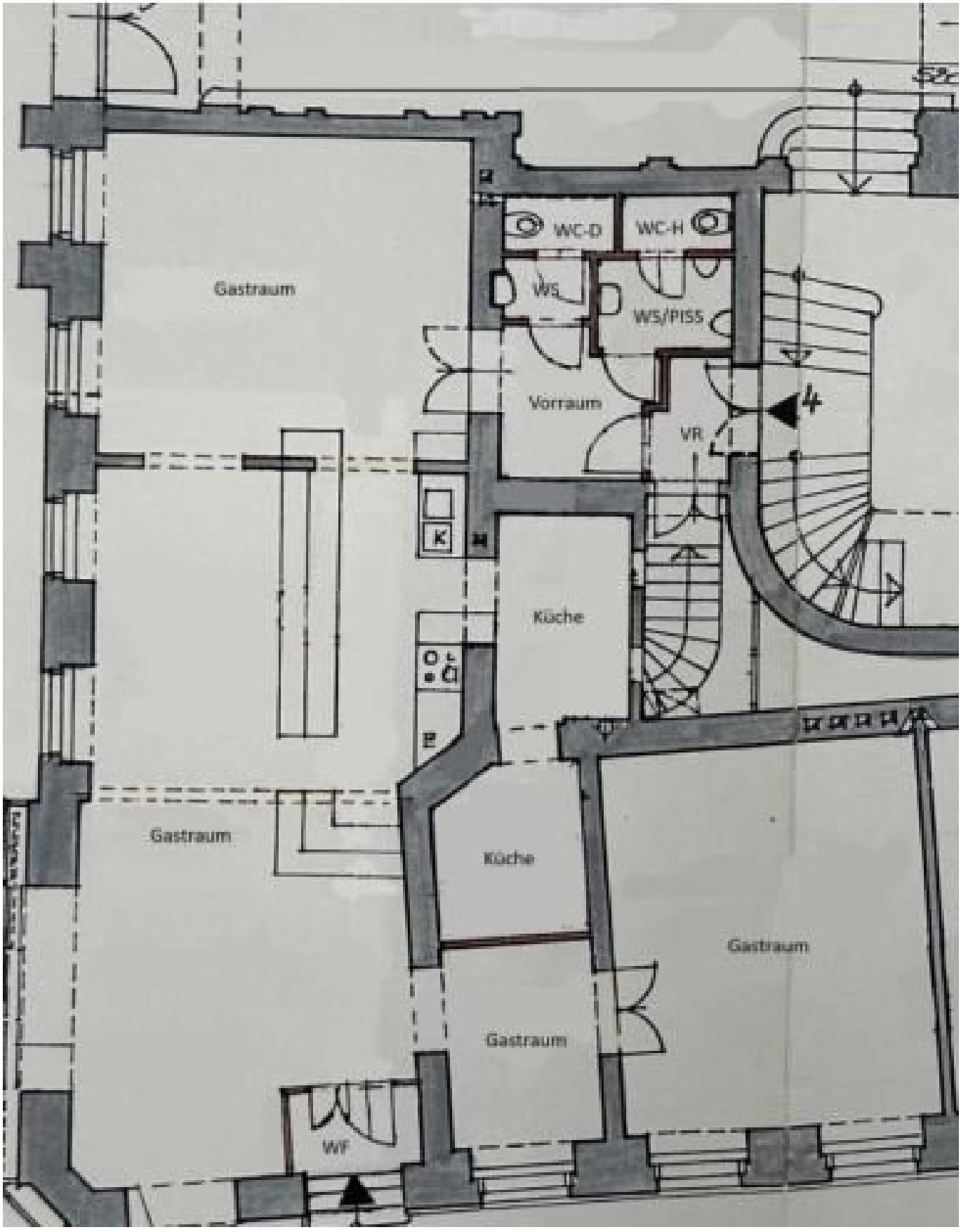

fritz-kola
KI-bearbeitet





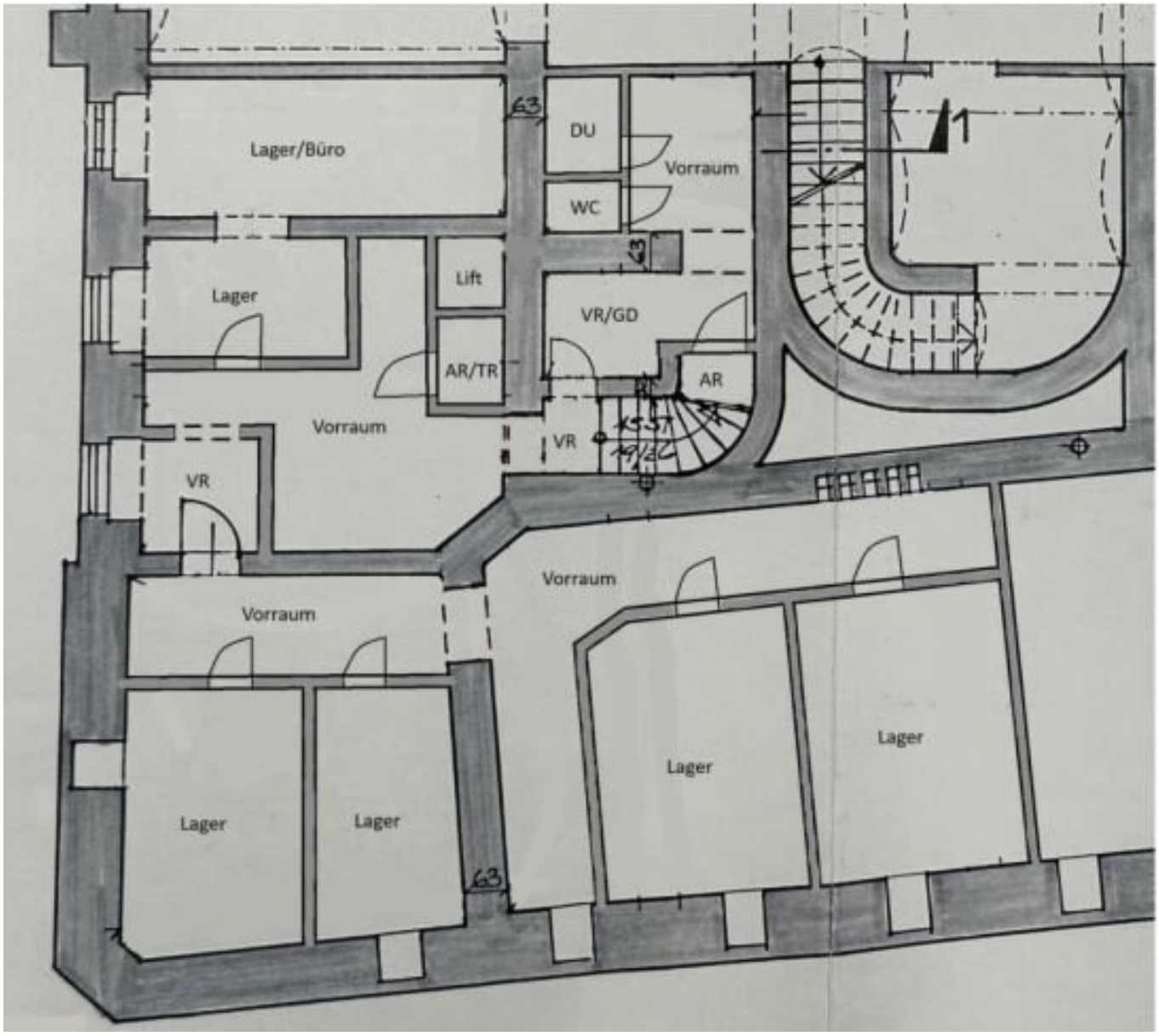
WC-Damen

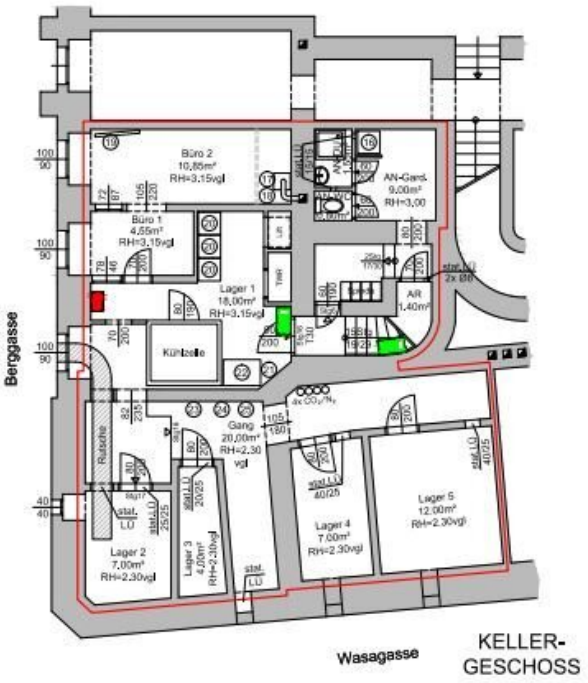


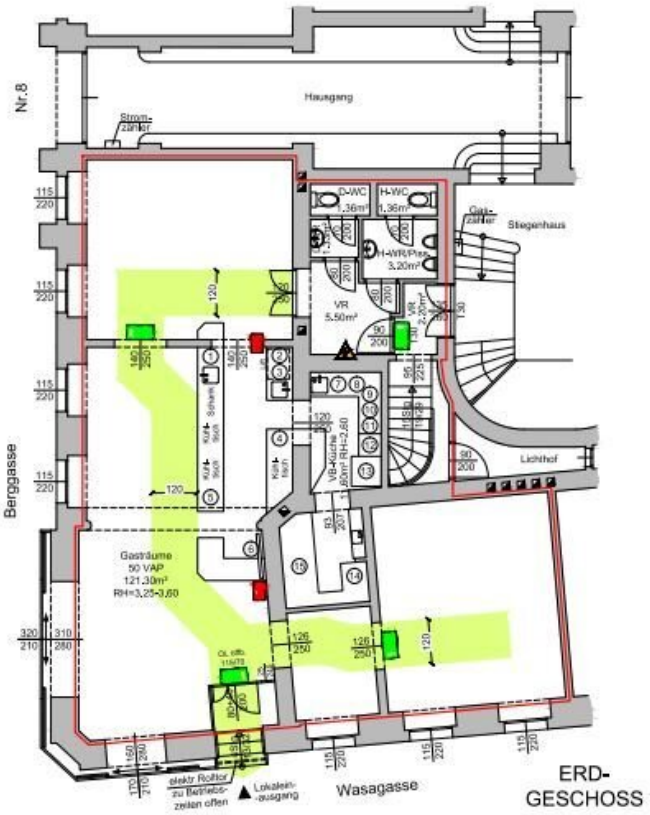

WC-D
WC-H
Gastraum
WS
WS/PISS
Vorraum
VR
4
K
Küche
Gastraum
Küche
Gastraum
Gastraum
WF


Berggasse
Büro 2
10,65m²
RH=3.15vgl
Büro 1
4,55m²
RH=3,15vgl
Lager 1
18,00m²
RH=3.15vgl
Kühlzelle
AR
1,40m²
AN-Gang
9,00m²
RH=3,00
ABL 100m³/h
zu ABL-WC
im EG
Gang
20,00m²
RH=2.30
vgl
Ruhezone
Lager 2
7,00m²
RH=2.30vgl
Lager 3
4,00m²
RH=2.30vgl
Lager 4
7,00m²
RH=2.30vgl
Lager 5
12,00m²
RH=2.30vgl
Wasagasse
KELLER-
GESCHOSS
Nr.8
Hausgang
FOL-WC 300m³/h
mechanisch
über freien Kamin
Strom-
zähler
FRL 3000m³/h
über WSG
H-WC
1,3 m²
H-WRG
3,20m²
Gas-
zähler
Stiegenhaus
Lichthof
FOL 2700m³/h
über Dach
SD im Schacht
Gasträume
50 VAP
121,30m²
H=3,25-3,60
Berggasse
elektr. Rolltor
zu Betriebs-
zeiten offen
Lokalein-
-ausgang
Wasagasse
ERD-
GESCHOSS

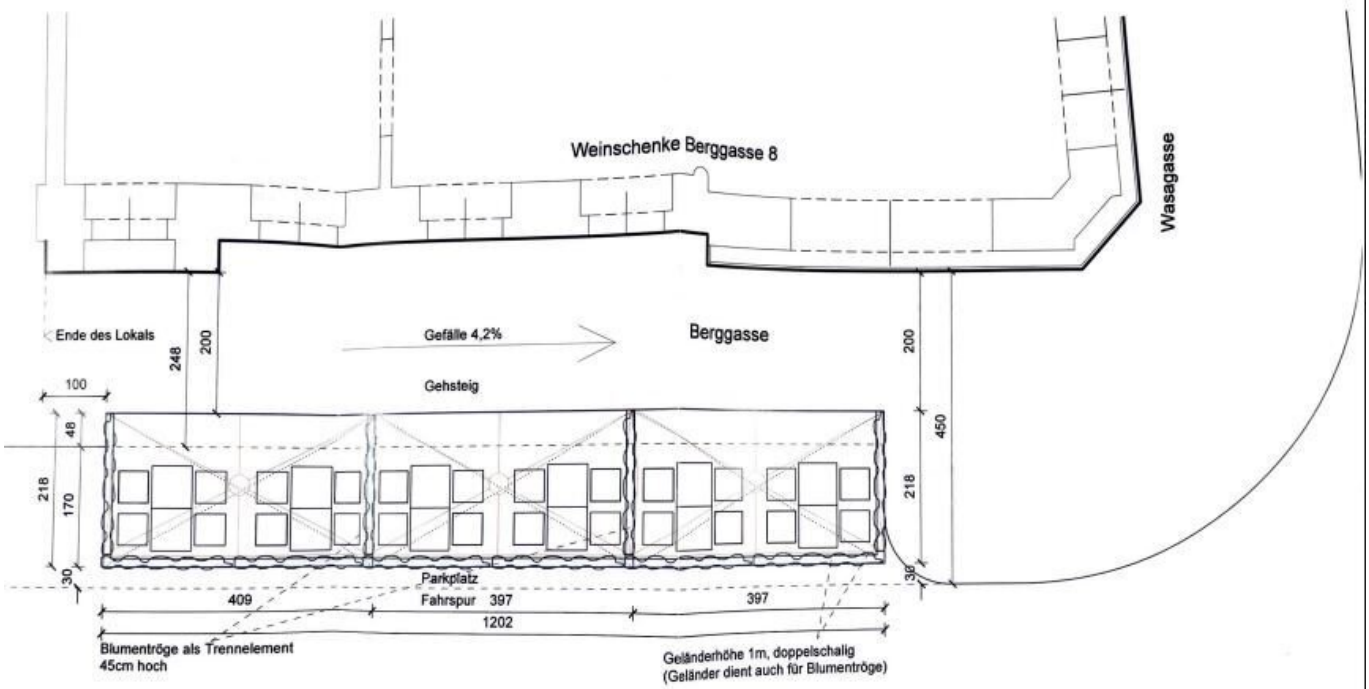
Lüftung


Lager/Büro
63
DU
Vorraum
WC
Lager
Lift
AR/TR
VR/GD
AR
Vorraum
VR
VR
Vorraum
Vorraum
Lager
Lager
Lager
Lager
63

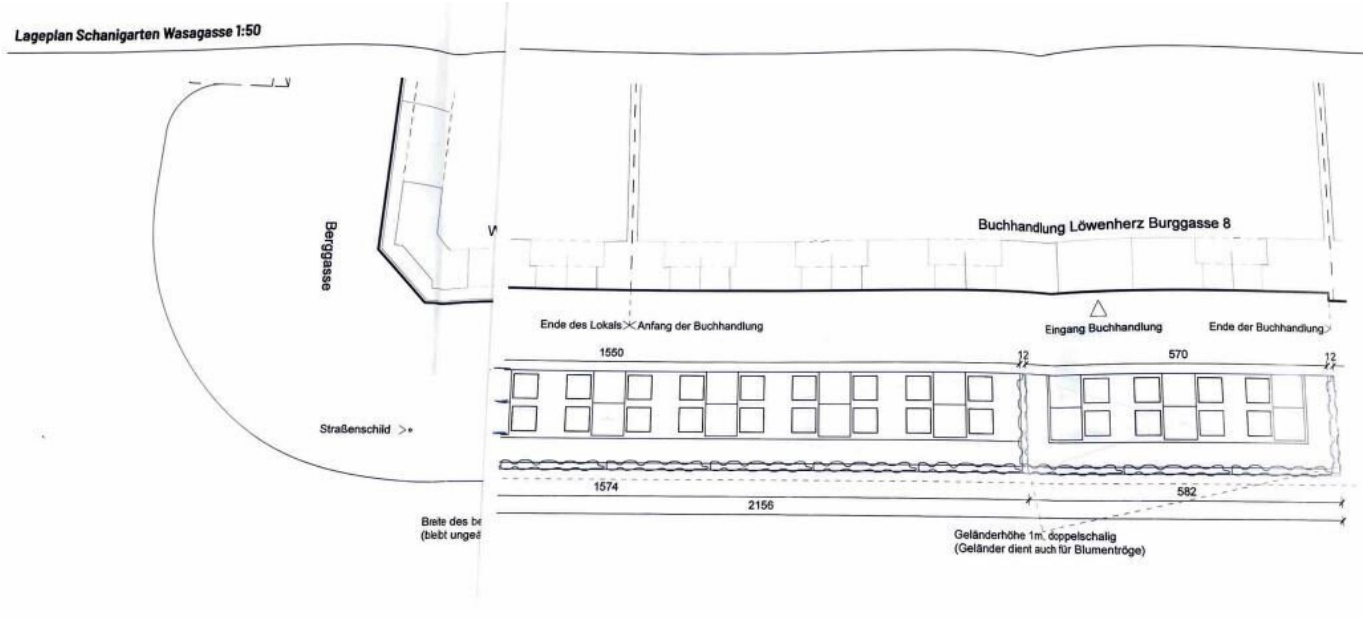

Berggasse
Büro 2
10,85m²
RH=3,15vgl
Büro 1
4,55m²
RH=3,15vgl
Lager 1
18,00m²
RH=3,15vgl
Kühlzelle
Gang
20,00m²
RH=2,30
vgl
Rutsche
Lager 2
7,00m²
RH=2,30vgl
Lager 3
4,00m²
RH=2,30vgl
Lager 4
7,00m²
RH=2,30vgl
Lager 5
12,00m²
RH=2,30vgl
AN-Gard.
9,00m²
RH=3,00
AR
1,40m²
stat. LÜ
stat. LÜ
stat. LÜ
stat. LÜ
stat. LÜ
stat. LÜ
Wasagasse
KELLER-
GESCHOSS


Nr.8
Berggasse
Hausgang
Strom-
zähler
D-WC
1,36m²
H-WC
1,36m²
H-WR/Putz
3,20m²
Gas-
zähler
Stiegenhaus
VR
5,50m²
VR
2,20m²
Lichthof
Gasträume
50 VAP
121,30m²
RH=3,25-3,60
elektr. Rolltor
zu Betriebs-
zeiten offen
Lokalein-
gang
Wasagasse
ERD-
GESCHOSS

Lageplan Schanigarten Berggasse 1:50



Lageplan Schanigarten Wasagasse 1:50



Objektbeschreibung

Zur Nachfolge gelangt ein Gastronomie-Juwel: Kafferestaurant mit Gastgewerbebetrieb und zwei Schanigärten mit 64 Gästeplätze in Ecklage im 9. Bezirk.

Auf insgesamt 242,28 m² Nutzfläche (amtlich vermessen) bietet das Lokal im Erdgeschoss ca. 140 m² plus zusätzliche 102,5 m² im Kellergeschoss an. Das Lokal erfüllt alle Bedingungen für ein Café, Kaffeehaus, Restaurant oder Weinschenke!

Das Kafferestaurant verfügt über 2 Eingänge und 9 Auslagen. Die Zugänge liegen direkt an der Straße und über das Stiegenhaus, die Frequenzlage ist als gut eingestuft und zählt zu den dynamischsten Gastronomie-Cluster Wiens, da es sich nahe der Universität Wien und auch eine unmittelbare Nähe zu etablierten Locations befindet. Dies sorgt für hohe Sichtbarkeit und natürlichen Laufkundschaftsflow!

Das helle, einladende Entrée führt entlang der länglichen Bartheke und in den großzügigen Gastraum (Hauptraum) mit rund 114 m² hinein.

Ergänzt wird das Lokal durch zwei Nebenräume für Veranstaltungen, einen Windfang, zwei getrennte Gäste-WCs und Waschräume, mehrere Lagerräume im Kellergeschoss, Lift für Getränke, Technikraum, Kühlhaus, Umkleideraum für Mitarbeiter mit Dusche.

Der Erdgeschoßbereich befindet sich in sehr gutem Zustand und überzeugt durch gute Belichtung und einen gelungenen Grundriss. Parkettböden und eine Gastro-Küche prägen das Ambiente.

Das Kellergeschoß (102,49 m²) bietet mehrere Lagerräume, ein Büro bzw. Lager, ein Kühlhaus, sowie Garderobe, Büro- und Personalräume, Dusche und WC für das Personal.

Das Lokal bietet Platz für 40 Gäste im Erdgeschoss, sowie zusätzlich 64 Gästeplätze im Schanigarten: 40 in der Berggasse und 24 in der Wasagasse.

Das Lokal ist mit Gas, Warm- und Kaltwasser, Kanal, Licht- und Strom, sowie Kaminanschluss ausgestattet und über eine Etagenheizung beheizt.

Behördliche Genehmigungen und Gastgartenanzeige liegen vor. Das Haus ist in gutem Zustand und verfügt über einen Lift.

Objekt & Lage:

- Adresse: 1090 Wien (Alsergrund)

- Geschäftslokal im Erdgeschoß mit Kellergeschoß, genutzt als Café/Gastronomie
- Portal: 2 Eingänge, 9 Auslagen
- Zugang: von der Straße und vom Stiegenhaus; der Keller ist nur über das Lokal erreichbar
- Baujahr ca. 1874, 5 Geschoße über Straßenniveau; guter Erhaltungszustand; Lift vorhanden
- Energieausweis vom 05.04.2017: HWB: 207 kWh/m²a

Flächen (amtliche Vermessung MA 25, 06.03.2025):

Erdgeschoß: 139,79 m² (Nutzung Geschäft)

- Gastraum 114,21 m² (4 Teilbereiche: 6,38 / 26,13 / 26,24 / 55,46)
- Küche 10,70 m²
- Windfang 2,14 m²
- Vorräume 4,90 m² und 1,86 m²
- Waschraum 1,10 m²
- WC-Damen 1,29 m²

- Waschraum/Pissoir 2,31 m²
- WC-Herren 1,28 m²

Kellergeschoß: 102,49 m² (Nutzung Lager):

- 5 Lagerräume: 6,84 / 4,37 / 6,78 / 13,64 m² sowie 5,07 m²
- Lagerraum/Büro 11,42 m²
- 6 Vorräume: 1,39 / 5,41 / 14,51 / 3,06 / 13,47 / 7,01 m²
- Garderobe 3,85 m²
- Abstellraum 2,60 m²
- Duschraum 1,54 m²
- WC 0,77 m²
- Technikraum 0,76 m²

Gesamt-Nutzfläche: 242,28 m² (Nutzfläche nach § 17 MRG)

Genehmigungen & Öffnungszeiten:

Betriebsanlagengenehmigung rechtskräftig und auf den Betreiber übertragbar.

Betriebszeiten 06:00–02:00 Uhr (rechtskräftig);

Betriebszeiten laut Aktenvermerk (Gastgarten):

Erste Gasse: 24 VP bis 22:00 Uhr;

Zweite Gasse: 40 VP bis 19:00 Uhr, 19:00–22:00 Uhr 10 VP (Verabreichungsplätze)

Ausführung Schanigarten in der Parkspur, podestartig, abgestuft; dunkel lasierte Holzplantagen

Sicherheit Niveauausgleich, sichere Abtrennung zur Fahrbahn, keine Stolperstellen

Zustand & Ausstattung:

- EG: Grundriss gut, Belichtung gut, Erhaltungszustand sehr gut bis gut
- Keller: Grundriss, Belichtung und Erhaltungszustand jeweils durchschnittlich
- Böden EG: Parkett, Fliesen; Böden Keller: Fliesen, Laminat
- Wände gemalt bzw. verfliest, Decken gemalt, Türen Holz
- Heizung: Etagenheizung, automatische stationäre Heizung in allen Haupträumen
- Anschlüsse EG: Gas, Kaltwasser, Warmwasser, Kamin, Kanal, Lichtstrom, Kraftstrom
- Anschlüsse Keller: Kaltwasser, Warmwasser, Kanal, Lichtstrom
- Kühlhaus im Keller-Vorraum, Küche mit Gastro-Geräten, Personalbereich im Keller (Garderobe, Dusche, WC)

- Lüftungsanlage, genehmigt und in Betrieb: Ventilatoren, Filter, Schalldämpfer, BSK, Heizregister, Frischluft, Zuluft, Ab-/Fortluft;
- Trockenbau, Elektroinstallationen
- Edelstahl-Küchenverbauten, Dunstabzug (Nirosta)
- Spülmaschine, Kaffemaschine
- installierte Kühl-/Tiefkühlzellenkombination
- Bar- und Thekenverbau; Küche mit Einrichtung;
- Werbetafel/Außenbeschilderung
- Eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage (Zuluftmenge: 3000 m3/h und Abluft: 2700 m3/h)
- sowie eine Gas-Zentralheizung mit 40 kW sind vorhanden.
- Windfang mit nach außen öffnender zweiflügeliger Panik-Tür
- großer Gastraum mit Bar (Bar mit Nische für Zubereitungsgeräte, Geschirr- und Gläserspüler, Kühlschränke);
- Extrazimmer, durch T30-Tür von benachbarter Buchhandlung abgetrennt;
- Vorraum zum Stiegenhaus; Zugang zum eigenen Kellerbereich

Lüftung / Klima:

Mechanische Be- und Entlüftungsanlage; Außenluftansaugung an der Fassade Berggasse, ca. 3 m über Gehsteig; Zuluftgerät in Zwischendecke, Filterung, ggf. Erwärmung, Einblasung über Zuluftgitter; Abluft über Gitter in abgehängter Decke, Schalldämpfer, Ventilator, Ausblasung über Lichthof/Dach; Zusätzliche gezielte Absaugung im Thekenbereich; WC-Entlüftung über Rohreinbauventilatoren über Dach; Schalldämpfer und Filter gemäß Planlegende; Schallschutzauflage: max. 25 dB(A) nahe Wohnungsfenster

Heizung:

Zentralheizung mit Gas-Kessel, 40 kW; Warmwasser 80/60 °C; Niederdruck-Gasanlage; wiederkehrende Gasprüfungen vorgeschrieben

Sicherheit / Brandschutz:

T30-Türen: Kellerlager zum Stiegenaufgang, Gastraum zum Vorraum, Tür zur Buchhandlung; Brandabschnittsdurchbrüche F90; Handfeuerlöscher 10 l Klasse A nahe Bar; Elektroanlagen nach ÖVE, wiederkehrende Prüfungen; Panikverschluss im Windfang

Konditionen:

Hauptmietvertrag unbefristet; Anmietung ab sofort möglich; **Weitergaberecht** vorhanden;

Hauptmietzins (von der Schlichtungsstelle am 06.05.2025 festgestellt): **€ 3.010,-- netto** pro Monat zzgl. Betriebskosten und 20% USt.

Bruttogesamtmiete (inkl. BK und 20% USt.): € 4.180,--

Kaution: € 7.500,— (An den Vormieter / Pächter zu bezahlen);

Vergebührung beim Finanzamt: € 1.504,80

Vertragserrichtungskosten: ca. € 500,-- zzgl. 20% USt. (für den Mietvertrag) beim Anwalt zu bezahlen;

Ablöse: € 300.000,-- zzgl. 20% USt. (für Investitionen, Ausstattung, Lüftung, Inventar, Betriebsübernahme mit Kundenstock und Lieferanten, Elektrik, Schaufenster, Böden, Isolierung, Küchengeräte, Kaffeemaschine, Lagerausstattung, Kühlhaus, Einrichtung, Türen, Tische, Stühle, Gartenmöbel, Küchen- und Thekeneinrichtung, etc.

Energiekosten (Gas/Strom): Ummeldung auf neue/n Betreiber*in, Verrechnung erfolgt nach

Verbrauch.

Provision: 3 BMM + 20% MwSt. (bei erfolgreichem Abschluss);

Kontakt:

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen personenbezogenen Daten (Name, Nachname, Anschrift, E-Mail, Telefonnummer)

bearbeitet werden. Bitte senden Sie diese inkl. möglicher Terminvorschläge an:
office@pr-immobilien.at

Vielen Dank, wir freuen uns schon Ihnen das Lokal präsentieren zu dürfen!

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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap