

**Exklusive Gastronomiefläche in TOP Lage Uni-Nähe,
Bürozentren und Flexibilität im Fokus**



Objektnummer: 6671

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	279,00 m ²
Terrassen:	1
Keller:	55,00 m ²
Kaltmiete (netto)	4.464,00 €
Kaltmiete	5.161,50 €
Miete / m²	16,00 €
Betriebskosten:	697,50 €
USt.:	1.032,30 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

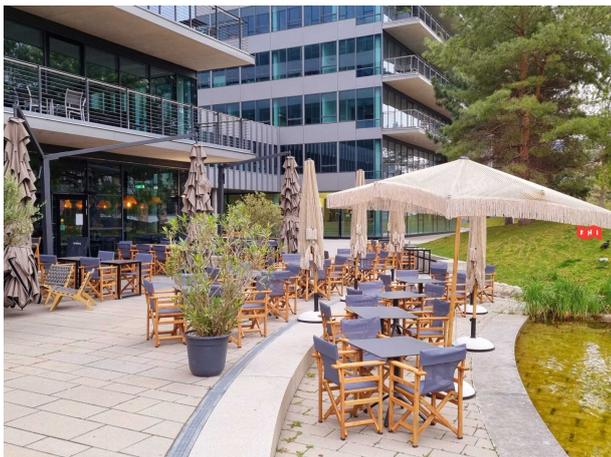


Marion Tschulena

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 35
H +43 664 23 77 137









Objektbeschreibung

Perfekte Lage mitten im 2. Bezirk, im begehrten Viertel vor Zwei, in unmittelbarer Nähe zu namhaften Büros wie dem OMV Headquarter und dem Bitpanda Headquarter. Die renommierte Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien) befindet sich ebenfalls in der Umgebung.

Verkehrsanbindung: Die öffentliche Verkehrsanbindung ist herausragend und bietet optimale Erreichbarkeit für Gäste:

- U-Bahn-Stationen: Krieau und Stadion
- Buslinien: 11A und N81

Fläche:

Gesamtfläche:

- Großzügiger Gastbereich: ca. 279 m²
- Gastgarten/Terrasse: ca. 160 m²
- Trockener Kellerbereich für Lagerzwecke: ca. 55 m²
- Voll ausgestattete Gastro-Küche mit Kühl- und Tiefkühlraum im Untergeschoß
- Personalumkleiden mit Dusche/WC im Erdgeschoss

Sitzplatzkapazität:

- 120 Sitzplätze im Innenbereich
- 120 Plätze im ganzjährig genehmigten Gastgarten

Mietvertrag: Die Miete wird als Staffelmiete angeboten: 1. Jahr € 16,-/m² ab dem 2. Jahr € 17,-/m² ab dem 3. Jahr € 18,5/ m². Befristet auf 5 Jahre mit der Option auf weitere 5 Jahre. Die monatliche Gesamtmiete inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer beträgt derzeit EUR 6.768. In den Betriebskosten ist auch die a conto Zahlung für Heizung, Klima und einen Kfz-Stellplatz enthalten. Kautionshöhe von 3 Bruttomonatsmieten.

Ablöse: auf Anfrage.

Highlights:

2. Uni-Nähe und Bürozentren:

- In direkter Umgebung der Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien), OMV Headquarter und Bitpanda Headquarter.

4. Verkehrsanbindung:

- Sehr gute Anbindung durch U-Bahn-Stationen Krieau und Stadion sowie Buslinien 11A und N81.

6. Großzügige Fläche und Vollaussstattung:

- Umfangreiche Fläche für Gastgewerbe und Lagerzwecke mit moderner, voll ausgestatteter Gastro-Küche.

8. Ganzjährig genehmigter Gastgarten:

- 120 Sitzplätze im Außenbereich für ein angenehmes Ambiente das ganze Jahr über.

10. Flexibler Mietvertrag:

- Befristet auf 5 Jahre mit Option auf Verlängerung für langfristige Planungssicherheit.

Besichtigungen und Kontakt:

Gerne arrangieren wir Besichtigungstermine für interessierte Parteien. Bei weiteren Fragen oder zur Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

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.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap