

## Dein neues Pizza-Paradies: Lokal mit Garten!



**Objektnummer: 8230/103**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	195,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	287,76 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	91,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 228,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.058,16 €
<b>Kaltmiete</b>	3.669,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	610,85 €
<b>USt.:</b>	733,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Brabec**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen











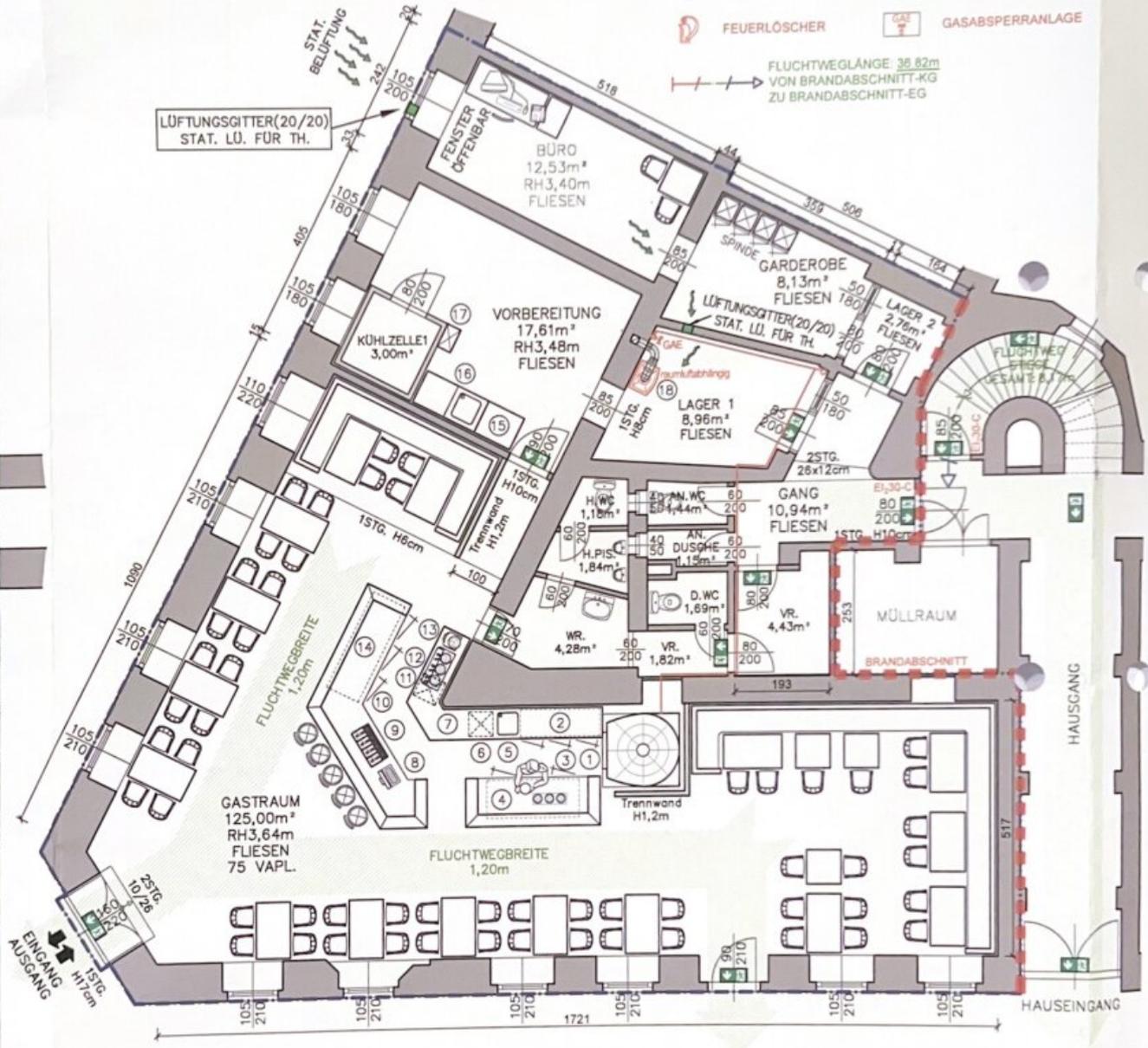
# GRUNDRISS - ERDGESCHOSS (EINRICHTUNGSPLAN)

Maßstab 1 : 100

## LEGENDE

### ALLGEMEIN:

- NOTBELEUCHTUNG
- FLUCHTWEG
- ELEKTROVERTEILER
- FEUERLÖSCHER
- BRANDABSCHNITT
- GASLEITUNG
- GASABSPERRANLAGE
- BETRIEBSANLAGENGRENZE
- FLUCHTWEGLÄNGE 36,82m VON BRANDABSCHNITT-KG ZU BRANDABSCHNITT-EG





Diese Beilage bildet einen Bestandteil des Bescheides vom: 10.05.2022

Zl.: MBA 1/8 - 49.1084-2020

# GRUNDRISS - ERDGESCHOSS (LÜFTUNGSPLAN)

Maßstab 1 : 100

Für die Bezirksamtsleiterin:

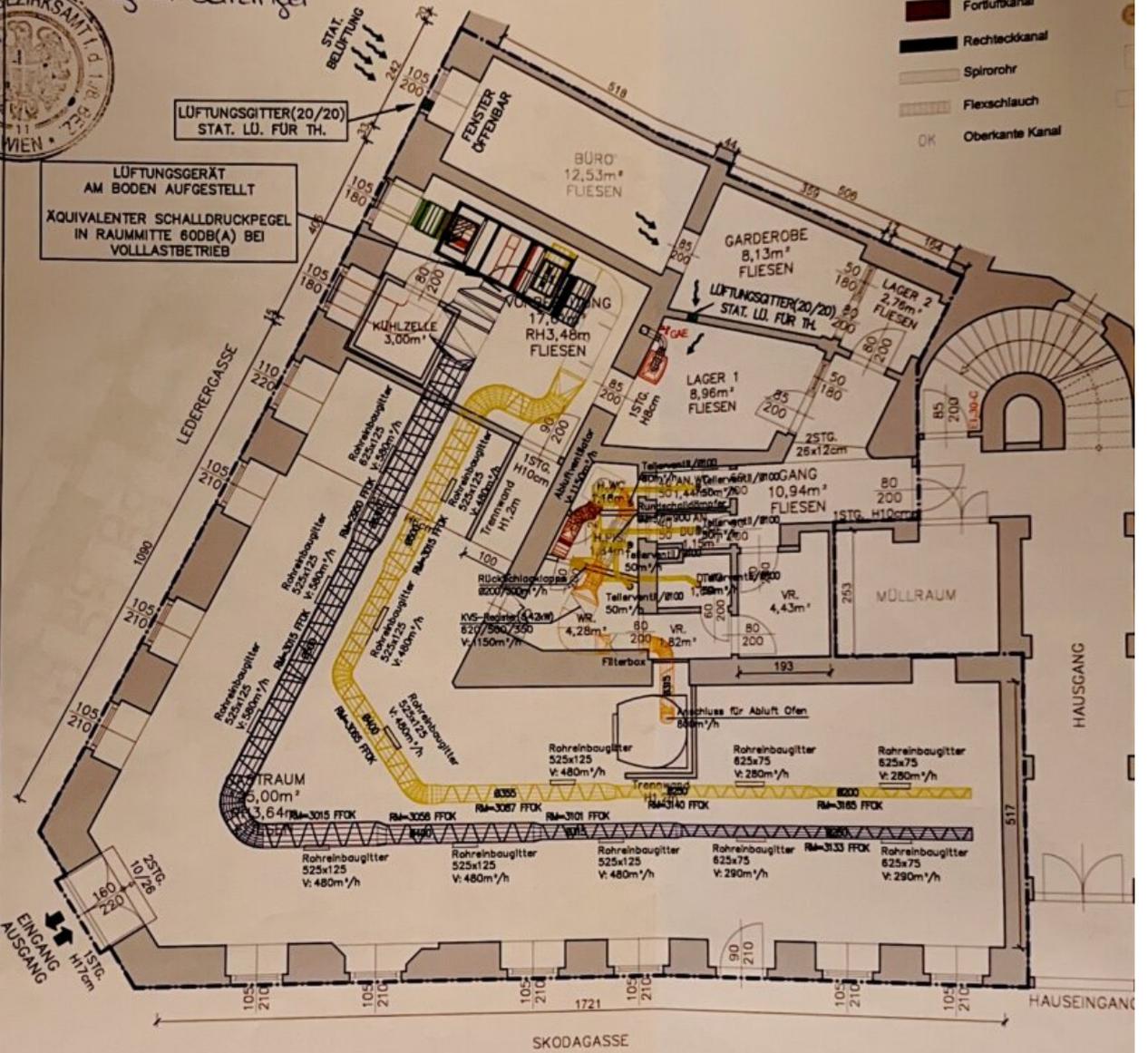
Hog. Dr. Satzinger



## LEGENDE LÜFTUNGSANLAGE

- Zuluftkanal
- Abluftkanal
- Abluftkanal Küche
- Frischluftkanal
- Fortluftkanal
- Rechteckkanal
- Spirrohr
- Flexschlauch
- Oberkante Kanal

LÜFTUNGSGERÄT AM BODEN AUFGESTELLT  
ÄQUIVALENTER SCHALLDRUCKPEGEL IN RAUMMITTE 60dB(A) BEI VOLLLASTBETRIEB



PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

### **Vollständig neu eingerichteter Gastronomiebetrieb in Bestlage des 8. Bezirks**

Diese neu renovierte Gastronomiefläche in der Skodagasse, 8. Bezirk, bietet mit 195,92 m<sup>2</sup> den idealen Standort für Ihre Pizzeria, Fladerei oder ein anderes Gastronomiekonzept. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines eleganten Gebäudes und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und eine einladende Atmosphäre.

#### **Highlights**

- Frisch renovierte Fläche
- Großzügige Raumaufteilung
- Gut platzierte Bar
- Großzügiger Schanigarten
- Großer Keller mit 91,84 m<sup>2</sup>
- Garagenparkplatz

#### **Miete**

3.669,01 EUR/Monat (exkl. USt.).

Eine Ablöse für die hochwertige Ausstattung ist erforderlich und wird auf Anfrage bekannt gegeben.

#### **Lage**

Die Skodagasse zählt zu den beliebtesten Gegenden Wiens. Umgeben von Wohn- und Geschäftsgebäuden, bietet diese zentrale Lage eine hohe Fußgängerfrequenz und vielfältige

Kundschaft.

## **Geografische Lage**

Mitten im 8. Bezirk gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Nähe zu Supermärkten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken und Schulen.

## **Anbindung**

- **U-Bahn:** U6 (Station Gumpendorfer Straße, ca. 10 Minuten zu Fuß)
- **Straßenbahn:** Linie 49 (Haltestelle Skodagasse)
- **Bus:** Linie 13A (Haltestelle Skodagasse)

## **Umgebung**

Die zentrale Lage garantiert nicht nur eine hohe Kundenfrequenz, sondern auch ein angenehmes Arbeitsumfeld. Der großzügige Schanigarten bietet die Möglichkeit, das Wiener Flair im Freien zu genießen – perfekt für eine Pizzeria oder Fladerei.

## **Rechtliches**

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mailadresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig!

**Widerrufsrecht:** Gem. §11 FAGG können Interessenten innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Mit der Kontaktaufnahme und der Zustimmung zum vorzeitigen Tätigwerden des Maklers erlischt das Rücktrittsrecht gem. §11 FAGG.

**Maklerprovision:** Diese wird nur bei Zustandekommen eines Vertrags (z. B. Mietvertrag) verrechnet. Besichtigungen sind kostenlos.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den zahlreichen Vorteilen dieser einzigartigen Immobilie!

**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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap