

@ "Exklusive Fladerei oder neuer Gastronomiebetrieb im 8. Bezirk: Charmante Gewerbefläche mit Garten und großem Lager" 360°- 3D Besichtigung!!! @



Objektnummer: 52329

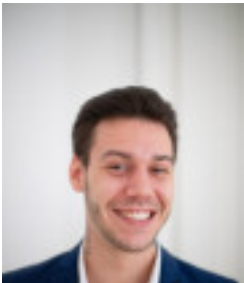
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.
Gerald Frank**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Wohnfläche:	203,76 m ²
Nutzfläche:	203,76 m ²
Keller:	88,57 m ²
Heizwärmebedarf:	C 228,41 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	4.335,00 €
Kaltmiete	4.335,00 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Stummer

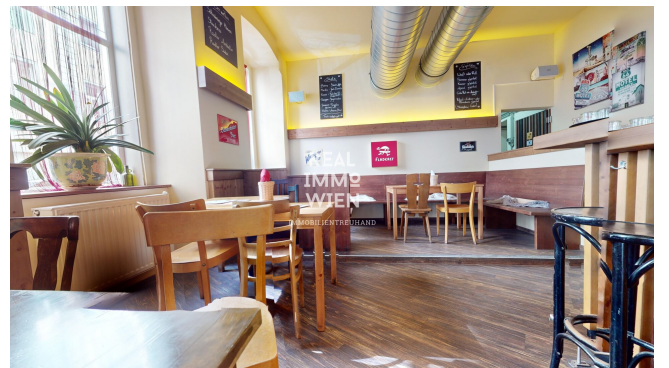
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien

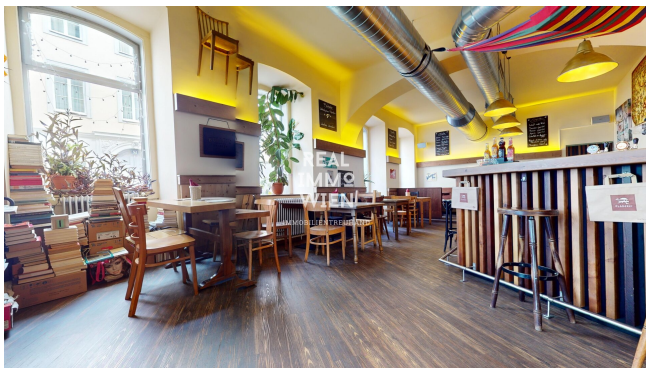
T +4315120488
H +4366499651213

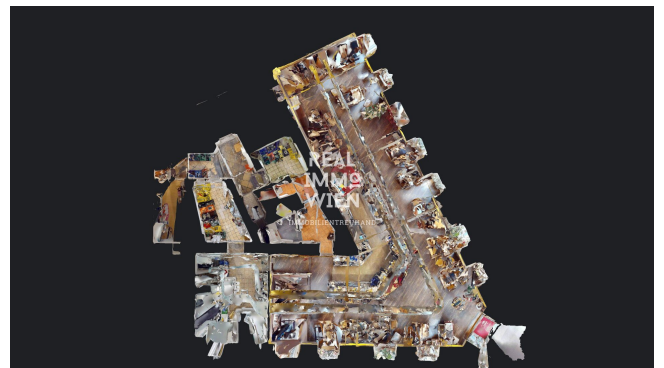
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


















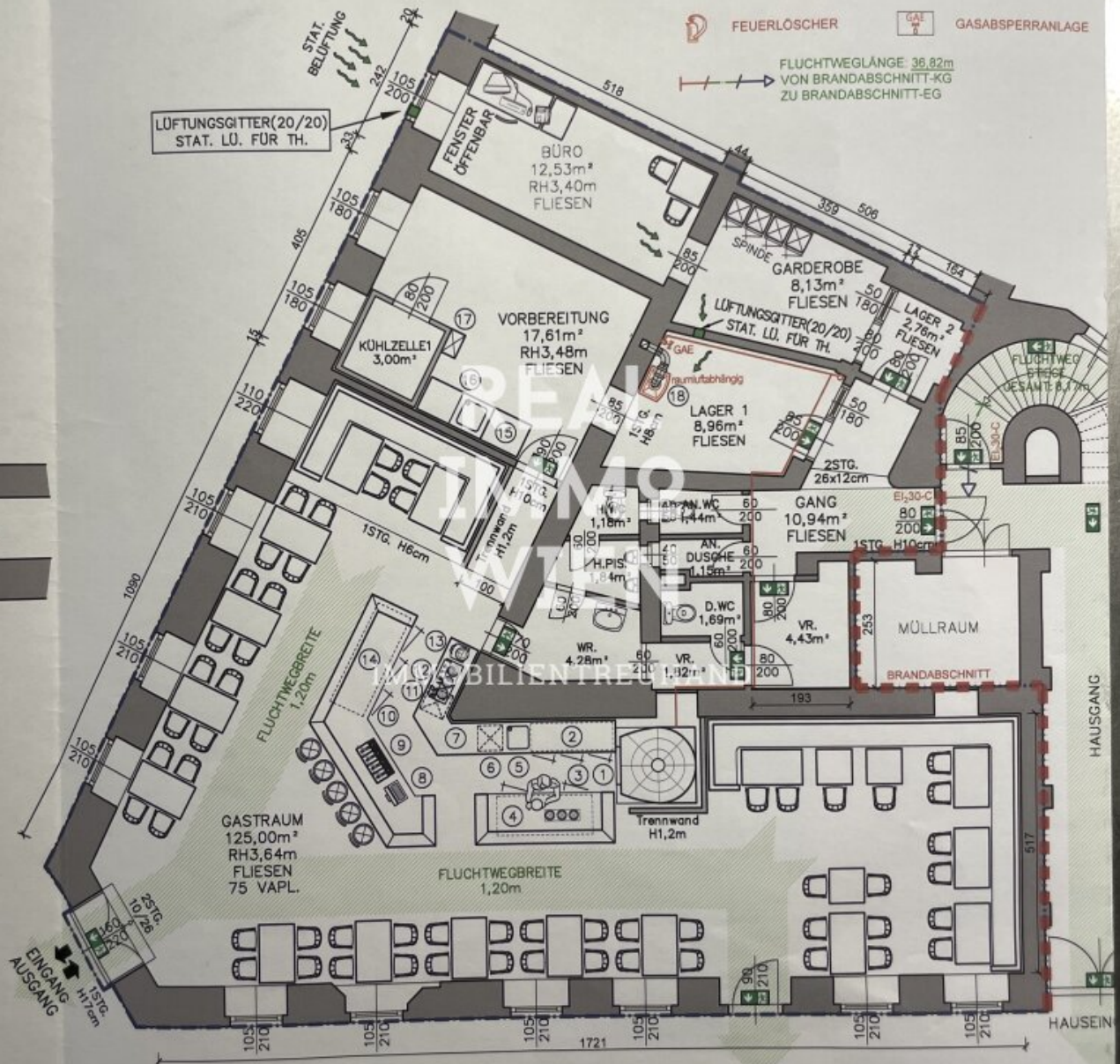


GRUNDRISS - ERDGESCHOSS (EINRICHTUNGSPLAN)

Maßstab 1 : 100

LEGENDE ALLGEMEIN:

-  NOTBELEUCHTUNG
 -  FLUCHTWEG
 -  ELEKTROVERTEILER
 -  FEUERLÖSCHER
 -  BETRIEBSANLAGENGRENZ
 -  BRANDABSCHNITT
 -  GASLEITUNG
 -  GASABSPERRANLAGE
-  FLUCHTWENGLÄNGE 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

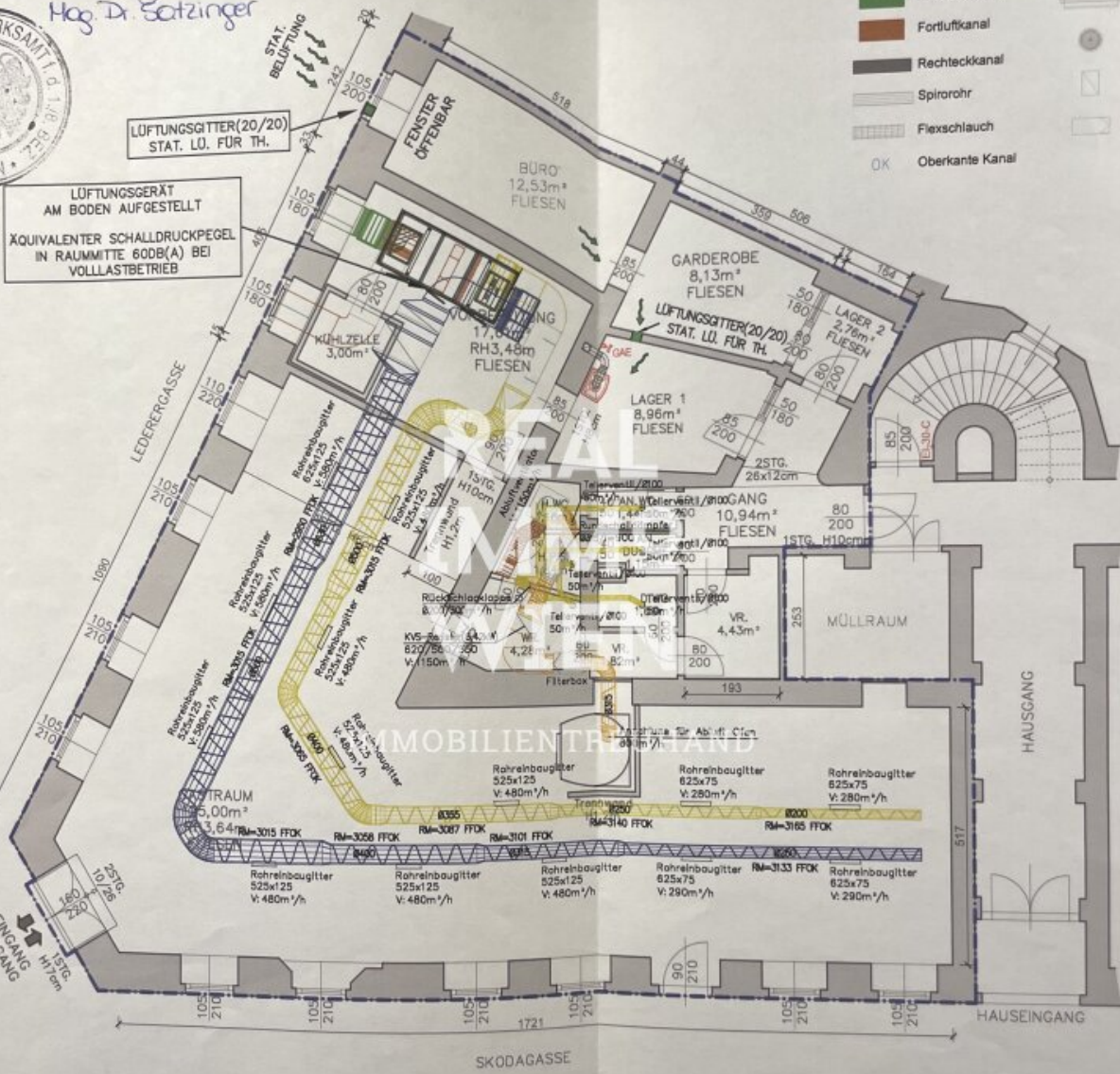
Für die Bezirksamtsleiterin:

Hog. Dr. Satzinger



LEGENDE LÜFTUNGSANLAGE:

- Zuluftkanal
- Abluftkanal
- Abluftkanal Küche
- Frischluftkanal
- Fortluftkanal
- Rechteckkanal
- Spirorohr
- Flexschlauch
- OK Oberkante Kanal
- MR Mitte Rohr
- Rückschlag
- Lüftungsgitter
- Rohrschleife
- Tellerventil
- Heizregister
- Luftfilterbox



LÜFTUNGSGERÄT AM BODEN AUFGESTELLT
 ÄQUIVALENTER SCHALLDRUCKPEGEL IN RAUMMITTE 60DB(A) BEI VOLLASTBETRIEB

LÜFTUNGSGITTER(20/20)
 STAT. LÜ. FÜR TH.

EINGANG
 AUSGANG

STATISCHE
 BE-ENTLÜFTUNG

SKODAGASSE

MOBIELNTRAND

Objektbeschreibung

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung **Link:** <https://my.matterport.com/show/?m=vUHM32QhaWJ>

Willkommen im Herzen des lebendigen Wien! Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, entweder eine bestehende Fladerei weiterzuführen oder einen völlig neuen Betrieb nach Ihren Vorstellungen zu gründen.

Mit einer großzügigen Fläche von 203,76 m² und einer monatlichen Miete von 4.335,00 € befindet sich dieses Gastronomieobjekt im Erdgeschoss eines repräsentativen Gebäudes im begehrten 8. Bezirk Josefstadt.

Das Objekt beeindruckt bereits beim Betreten mit einem eleganten Parkettboden und einem stilvollen Ambiente, das Ihre Gäste sofort willkommen heißt. Die angrenzende Bar ist perfekt darauf ausgelegt, sowohl Gäste als auch Personal komfortabel zu bedienen, was einen reibungslosen Betriebsablauf garantiert. Darüber hinaus bietet die Immobilie einen unbefristeten Mietvertrag, der Ihnen langfristige Sicherheit für Ihre geschäftlichen Pläne ermöglicht.

Es besteht die Möglichkeit, entweder eine Ablöse in Höhe von 210.000€ zu bezahlen (aufgrund eines offenen Kredits) oder den Kredit zu übernehmen und somit die monatlichen Raten zu begleichen.

Besonders hervorzuheben ist der große Keller mit einer Fläche von 88 m², das Ihnen zusätzlichen Stauraum für Waren und Ausrüstung bietet. Ein Garagenparkplatz ist ebenfalls vorhanden, was in dieser zentralen Lage einen besonderen Vorteil darstellt.

Ein wahres Highlight ist der charmante Garten der sich hervorragend für ein gemütliches Essen im Freien oder private Veranstaltungen eignet – ein Luxus, der in einer Großstadt wie Wien besonders geschätzt wird.

Auch die Lage dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe ermöglicht es Ihren Gästen, Sie mühelos zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung zahlreiche Annehmlichkeiten wie Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum von einem erfolgreichen Gastgewerbebetrieb in Wien. Diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie für

Ihren Erfolg benötigen: eine erstklassige Lage, eine beeindruckende Ausstattung und eine einladende Atmosphäre. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich zu zeigen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

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