

Inserat ID: 157952

erstellt am : 18.06.2025

Objekttyp: 32

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2503.87€

Straße:

1090 Wien,Alsergrund

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Itana Pavicevic

Tel: +43 667 777 7858

pavicevic@lifestyle-properties.at

Nutzfläche: 140.7m²

Sensationelle Gelegenheit im 9. Bezirk! Stilvolles Gastro-/Geschäftslokal in zentraler Topfrequenzlage



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zur Vermietung gelangt ein ansprechendes, lichtdurchflutetes Geschäftslokal in bester, stark frequentierter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Eine seltene Gelegenheit für Unternehmer:innen, die einen sofort nutzbaren Standort mit hohem Entwicklungspotenzial und ausgezeichneter Infrastruktur suchen! Das Lokal verfügt über ca. 140 m² Nutzfläche auf einer Ebene und ist durch große Schaufensterflächen lichtdurchflutet und einladend gestaltet. Die moderne Ausstattung sowie die klare Raumaufteilung schaffen ein stilvolles und angenehmes Ambiente, welches sich sowohl für gastronomische als auch für andere geschäftliche Konzepte hervorragend eignet. Aktuell wird das Objekt als Café-Snackbar mit leichter Küche genutzt. Die voll ausgestattete Küche ist in Betrieb. Die gastronomische Nutzung ist ohne offene Flammen oder Frittieren in Öl genehmigt, wobei Zubereitungen mit Combidampfer, Frittieren auf Wasserbasis und ähnlichen Methoden möglich sind. Der gesamte Boden ist mit modernen keramischen Fliesen (verfließt) ausgestattet. Das Objekt verfügt über einen großzügigen Hauptraum mit stilvollem Schankbereich, einen offen verbundenen, aber visuell leicht abgeschirmten zweiten Bereich, zwei separate, hochwertig ausgestattete Sanitäranlagen, einen Lagerraum sowie einen zusätzlich möblierten, derzeit als Garderobe und Büro genutzten Nebenraum, der in die bestehende Betriebsanlagengenehmigung integriert und erweitert werden kann.

Besonders hervorzuheben sind zwei Parkplätze im Innenhof, ein zweiter Zugang über den Hof sowie ein kompakter Schanigarten (ca. 7 m x 1,2 m), der in den wärmeren Monaten zusätzlichen Raum für Gäste bietet. Der Innenraum ist großzügig, barrierefrei und vollständig ebenerdig, wodurch er auch als Showroom, Studio oder moderner Bürostandort attraktiv wäre. Eine Förderung für den Austausch der Fenster wurde bereits bewilligt ? ein zusätzlicher Vorteil für künftige Betreiber:innen.

Die Lage des Objekts zählt zweifellos zu den größten Pluspunkten: Es befindet sich in einem äußerst frekventierten Teil des 9. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Geschäften, Wohnhäusern und Unternehmen. Die Nähe zum pulsierenden 1. Bezirk unterstreicht die Attraktivität dieser Toplage. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die Straßenbahnlinien 43 und 44 halten nur wenige Schritte entfernt, ebenso wie die Buslinien 13A, 48A, 37A, 5B und 74A. Die U6 ist in etwa 8 Minuten fußläufig erreichbar, auch die U2 befindet sich in naher Umgebung. Der Mietvertrag ist bis Ende Februar 2034 befristet.

Die Inventarablöse.- nach Vereinbarung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit an einem der lebendigsten und gefragtesten Standorte Wiens. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Itana Pavicevic

national - Tel: 0667 77 77 858

international - Tel: +43 667 77 77 858

e-mail: pavicevic@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

[illegible]

Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik

<500mKrankenhaus <500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten

<500mUniversität <500mHöhere Schule <500mNahversorgungSupermarkt

<500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <1.500mSonstigeGeldautomat

<500mBank <500mPost <500mPolizei <500mVerkehrBus

<500mU-Bahn <500mStraßenbahn <500mBahnhof
<500mAutobahnanschluss <3.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 140.7m²

hwbwert: 96.19m²

hwbklasse: Cm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2503.87€

Kaution: 12000€

Nebenkosten: 313.47€

Kontaktinformationen

Vorname: Itana

Nachname: Pavicevic

Tel.: +43 667 777 7858

E-Mail: pavicevic@lifestyle-properties.at