

Marion Tschulena

t +43 1 342 222 35  
m +43 664 23 77 137  
e mt@fhi.at  
w www.fhi.at



## Exklusive Gastronomiefläche in TOP Lage Uni-Nähe, Bürozentren und Flexibilität im Fokus 1020 Wien



### ECKDATEN

Objektnummer 6671

Nutzfläche	ca. 279 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Terrassenfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Anzahl Garagen	1

### AUSSTATTUNG

Angeschl. Bar	
Gastterrasse	

### MIETE

Nettomiete	4.464,00 €
Betriebskosten (exkl. 20% USt.)	697,50 €
USt.	1.032,30 €
Gesamtmiete	6.193,80 €

### NEBENKOSTEN

Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

**Marion Tschulena**

t +43 1 342 222 35  
m +43 664 23 77 137  
e mt@fhi.at  
w www.fhi.at



## Exklusive Gastronomiefläche in TOP Lage Uni-Nähe, Bürozentren und Flexibilität im Fokus 1020 Wien

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

### Gesamtfläche:

- Großzügiger Gastbereich: ca. 279 m<sup>2</sup>
- Gastgarten/Terrasse: ca. 160 m<sup>2</sup>
- Trockener Kellerbereich für Lagerzwecke: ca. 55 m<sup>2</sup>
- 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,-/m<sup>2</sup> ab dem 2. Jahr € 17,-/m<sup>2</sup> ab dem 3. Jahr € 18,5/ m<sup>2</sup>. 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 in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten.

**Ablöse:** auf Anfrage

Highlights:

#### 1. Uni-Nähe und Bürozentren:

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

#### 2. Verkehrsanbindung:

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

#### 3. Großzügige Fläche und Vollaustattung:

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

#### 4. Ganzjährig genehmigter Gastgarten:

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

#### 5. Flexibler Mietvertrag:

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

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 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.

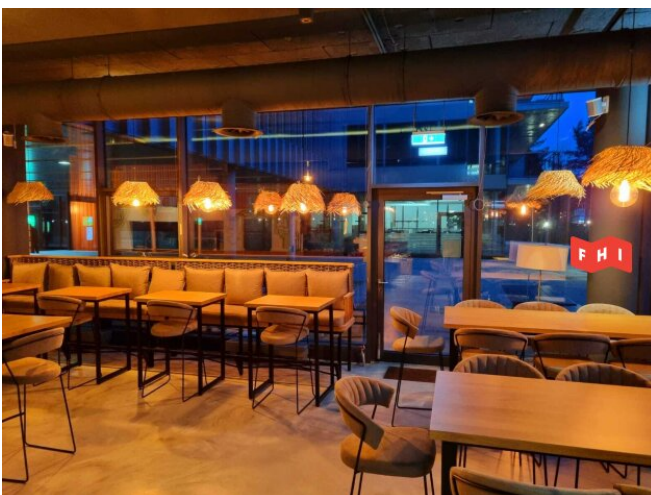
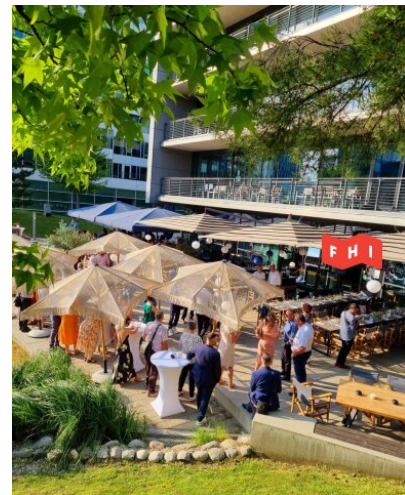
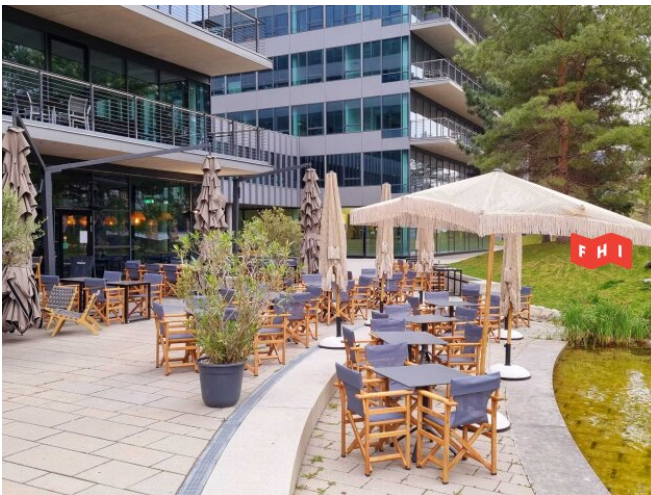
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Marion Tschulena

t +43 1 342 222 35  
m +43 664 23 77 137  
e mt@fhi.at  
w www.fhi.at



Marion Tschulena

t +43 1 342 222 35  
m +43 664 23 77 137  
e mt@fhi.at  
w www.fhi.at

