# Vielseitiges Geschäftslokal in Top-Lage an der Ottakringer Straße



Objektnummer: 965/1020

Eine Immobilie von s REAL Kommerz

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Alter:

Nutzfläche:

WC: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaltmiete (netto)

Kaltmiete

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Gastgewerbe Österreich 1160 Wien Altbau

248,22 m<sup>2</sup>

122,06 m<sup>2</sup>

G 34,29 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,88

2.037,20 €

4.166,67 €

1.129,47 €

833,33 €

## **Ihr Ansprechpartner**



### **Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost Landstraßer Hauptstraße 60 1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26260 H +43 664 88998632















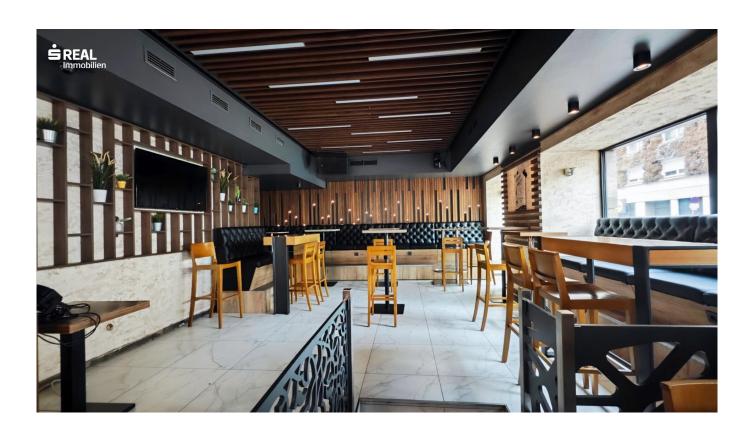












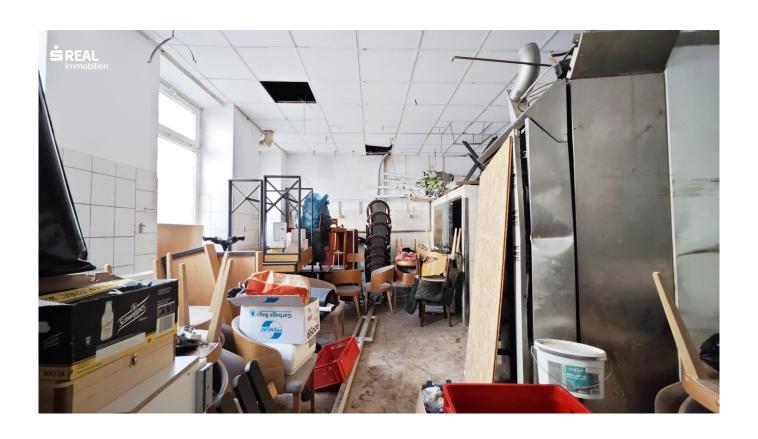


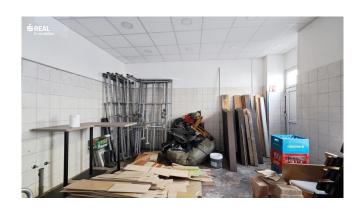




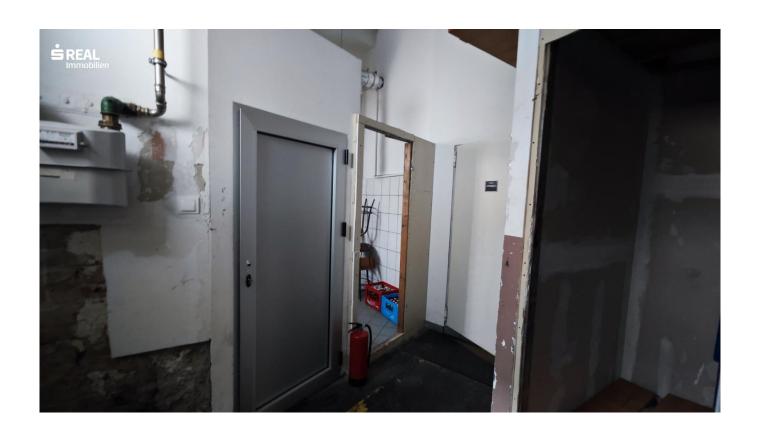




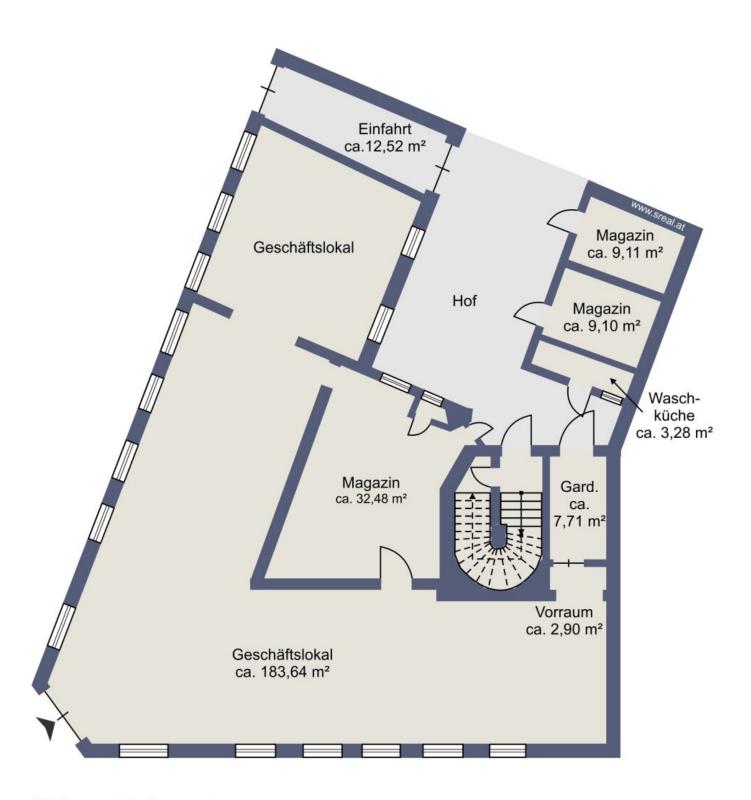




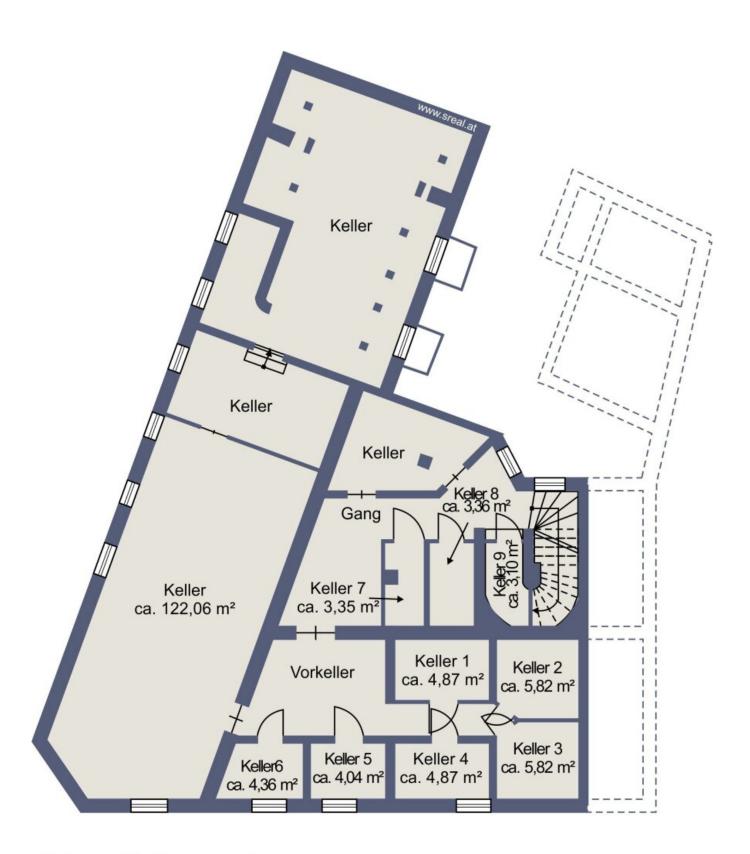




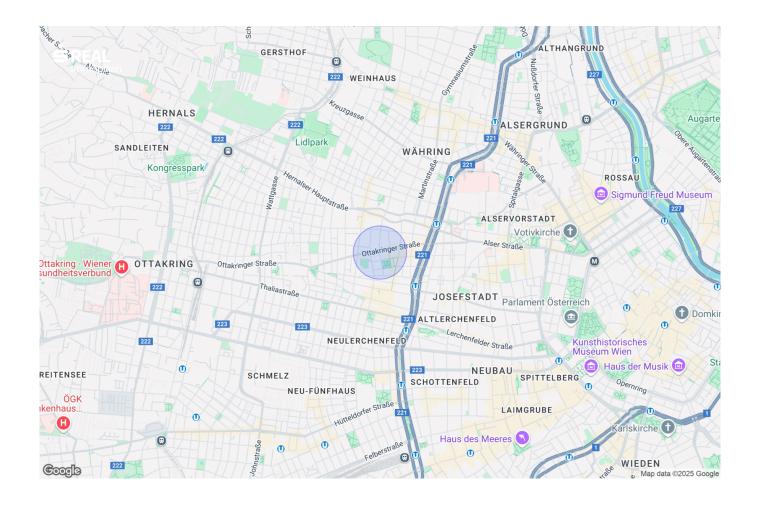




Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss



## **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangt ein großzügiges und flexibel nutzbares Geschäftslokal mit rund **250 m² Fläche** sowie **zusätzlichen Kellerräumlichkeiten** in stark frequentierter Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt wurde zuletzt als Gastronomiebetrieb geführt und eignet sich aufgrund seiner Lage, Ausstattung und Aufteilung ideal für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

#### Mietkonditionen

- EUR 4.166,- zzgl. USt. inkl. Benützungsentgelt für die vorhandene Ausstattung (Lüftung, Musikanlage, Gastroeinbauten, Tische etc.) – einfach mieten und sofort eröffnen!
- Alternativ: Übernahme ohne Inventar möglich (EUR 3.366,- zzgl. USt.)
- Oder einmalige Ablöse des Inventars (VB)

### **Highlights**

- Beste Frequenzlage: Direkt an der belebten Ottakringer Straße mit hoher Sichtbarkeit, starkem Fußgänger- & Straßenverkehr, vielfältigem Umfeld aus Geschäften, Gastronomie & Nahversorgung. Öffentliche Anbindung durch Straßenbahnhaltestelle unmittelbar vor der Tür.
- Flexible Nutzung: Optimal geeignet für Gastronomie, Einzelhandel oder Büro.
- Erweiterungsmöglichkeiten: Direkt angrenzend befindet sich ein weiterer Geschäftsbereich (zuletzt als Bäckerei genutzt), der optional dazugemietet werden kann perfekt für Vergrößerung, Lager oder Zweitbetrieb.
- Großzügiger Keller: Vielseitig nutzbar und wieder direkt mit dem Lokal verbindbar.
- Technische Ausstattung: Betriebsbereite Lüftungsanlage vorhanden, Gastronomiebetrieb sofort möglich.

## **Ausstattung & Zustand**

Voll ausgestattet

- Sehr guter Zustand
- Sofort verfügbar

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

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

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap