

**Vielseitiges Gastro- & Investmentobjekt mit Gastgarten
1130 Wien**



Gastrum 1

Objektnummer: 2434_2106

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speisinger Straße
Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2003
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	387,99 m ²
Heizwärmebedarf:	D 97,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



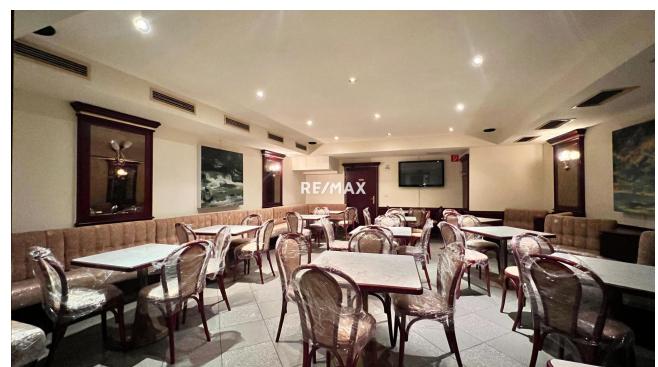
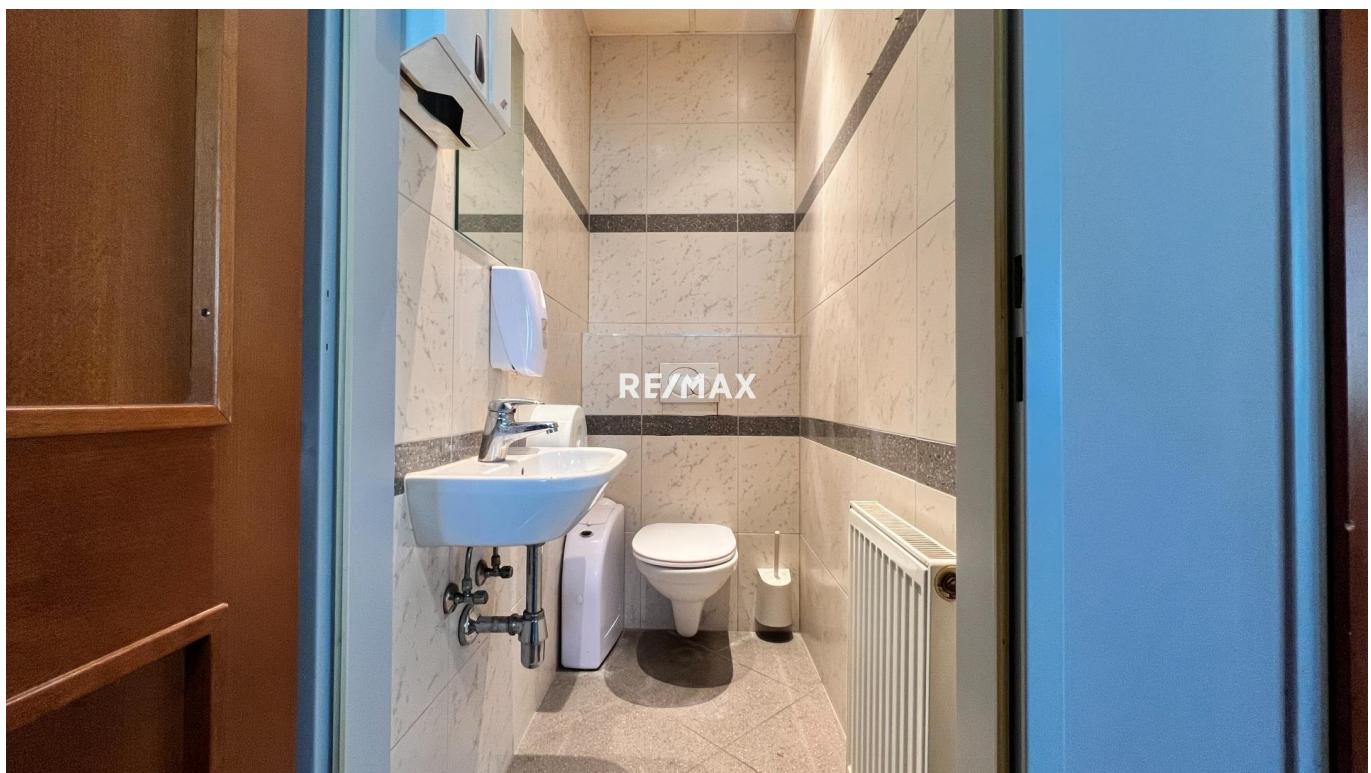
Daniel KIS

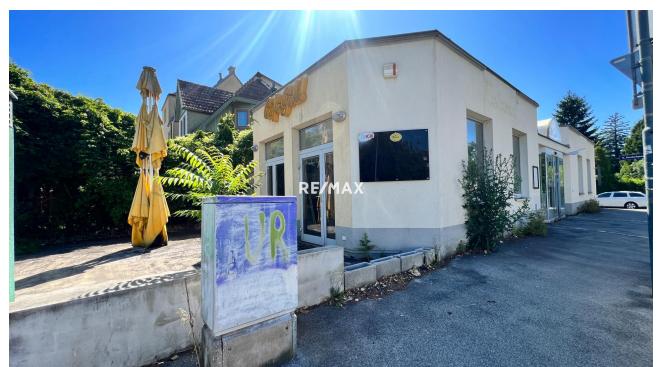
RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

H +43 664 54 84 256

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









Architekt Lan

staatlich befugter und befeideter Ziviltechniker Arch. DI Erwin Lan
A-1060 Wien, Gumpendorfer Straße 63/3; Tel. (01) 586 71 41-0, Fax (01) 586 71 41-15
E-Mail: office@architekt-lan.at Internet: http://www.architekt-lan.at

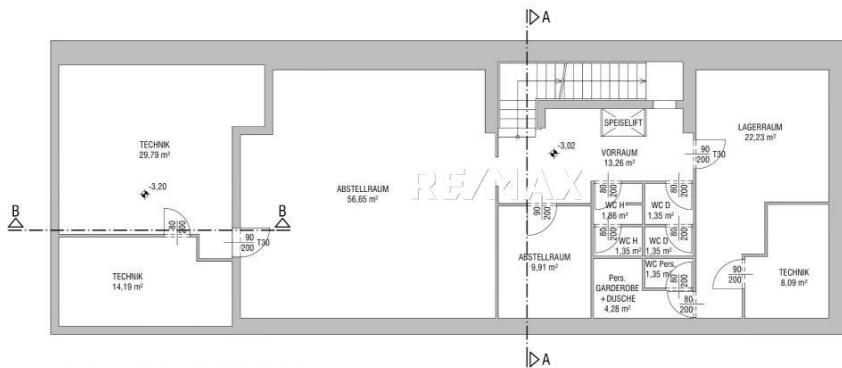
1130, Speisinger Straße 106

KG - Bestand

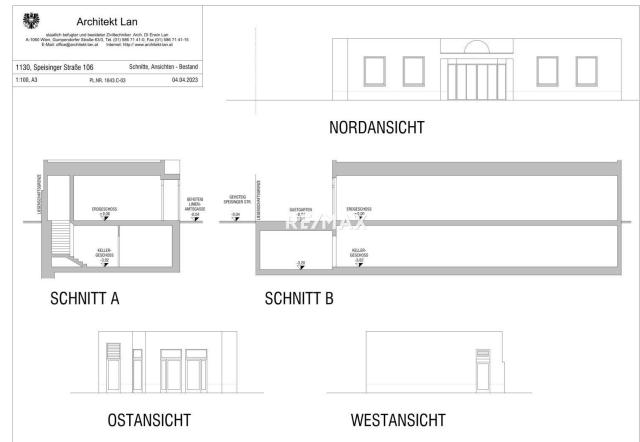
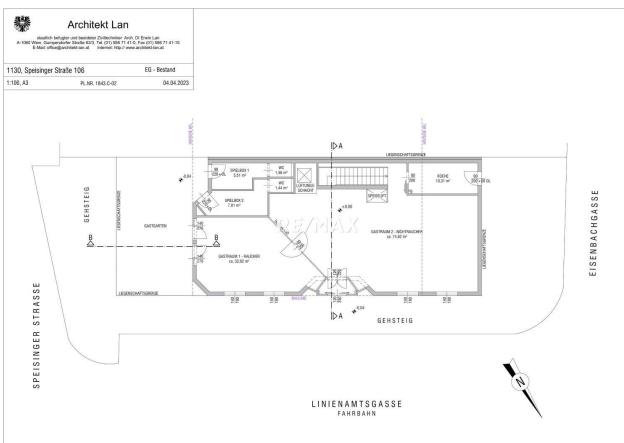
1:100, A3

PL.NR. 1843.C-01

04.04.2023



KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

OBJEKT & NUTZUNG

Ehem. Café-Restaurant mit Gastgarten & Küche

3 Eingänge, von 3 Straßen umgeben

EG: ca. 140 m² Nutzfläche

UG (trocken): ca. 170 m² Nutzfläche (inkl. Partyraum, Lager, Kühlung, Büro)

Gesamtfläche (EG + UG): ca. 310 m²

Gasträume getrennt für Raucher & Nichtraucher

Innen ca. 77 Sitzplätze, Außenbereich (Gastgarten) mit 55 Plätzen

Objekt aktuell nicht in Betrieb – Einrichtung großteils funktionsfähig

Nutzung: Gastronomie, Lieferdienst, Veranstaltungen, Wettbüro, Apartments (Ausbau)

FLÄCHEN & GRUNDSTÜCK

Grundstück: ca. 239 m²

Betriebsfläche: ca. 310 m²

Gastgarten: ca. 55 m²

Stellplätze: 10–12 KFZ-Stellplätze auf Eigengrund

AUSSTATTUNG & TECHNIK

Baujahr: 2003 | Zustand: gepflegt

Bauweise: Ziegelmassiv | Dach: Flachdach

Raumhöhe: ca. 2,80 m

Böden: Estrich, Fliesen, Teppich

Heizung: Gas-Etagenheizung

Belüftung: Mechanische Be- & Entlüftung über Dach

Kühlung vorhanden

Lastenaufzug

Fenster: Kunststoff, Isolierverglasung, Sonnenschutz innen

TECHNIK & INFRASTRUKTUR

Starkstrom vorhanden

Glasfaseranschluss

IT-Verkabelung: Cat 5, 6, 7

Kabel/Sat-TV

Beleuchtung: Arbeitsplatzgerecht

Elektrik: Kabelkanäle UP & Parapet

RECHTLICHES

Eigentum: Alleineigentum

Nutzung: Gewerbe

Beziehbar: ab sofort

Energieausweis: gültig bis 30.11.2026

HWB: D / 97 kWh/m²a

LAGE & VERKEHR

Direkt beim Orthopädischen Spital Speising

Straßenbahlinie 60 vor der Tür

Buslinien 56B, 58B

Bahnhof Speising fußläufig erreichbar

? EXTRAS & POTENTIAL

Gastterrasse mit 55 Plätzen

Ehemaliges Wettbüro im UG – reaktivierbar

Parkplätze auf Eigengrund

Alarmanlage, Polizeiruf, Videoüberwachung

Abstellräume, Personalräume, Gartennutzung

Catering- & Liefermöglichkeit

? Perfekt für Gastronomen, Betreiber oder Investoren. Top-Lage, viele Stammkunden, sofort startklar. Jetzt besichtigen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 97.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär D

mebedarf:

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.