OBJEKT
59744

AKKADIA
IMMOBILIEN

BEI GEPLANTER U5 STATION – TRADITIONSREICHE GASTRONOMIELIEGENSCHAFT MIT HISTORISCHEM FLAIR

1170 WIEN, ÖSTERREICH
HERNALSER HAUPTSTRASSE 134 / TOP 3-4

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

m² Nutzfläche	270 m²
Keller	138,6 m²
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Zustand	gepflegt
Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis	820.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	662,39 €	132,48 €
Reparaturrücklage	361,79 €	
Sonstiges	0,91 €	0,18 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Heizwärmebedarf	C 111,1 kWh/m²a

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Diese traditionsreiche Gewerbeimmobilie wird aktuell als Gastronomiebetrieb genutzt und blickt auf eine Geschichte von über 120 Jahren zurück. Der Betrieb ist vollständig ausgestattet, auf dem neuesten Stand der Technik und bewahrt gleichzeitig den historischen Charme durch Teile des originalen Inventars aus vergangenen Zeiten.
Die Immobilie erstreckt sich über rund 270 m² und bietet einen großzügigen Gästebereich mit Theke, ein Büro, Sanitäranlagen, Lagerräume sowie einen einladenden Außenbereich. Zusätzlich steht ein weitläufiger Keller mit ca. 138 m² Nutzfläche zur Verfügung, der sich ideal als Lager oder für weitere betriebliche Zwecke nutzen lässt.
Im Innenbereich befinden sich etwa 120 Sitzplätze, während der gemütliche Gastgarten rund 50 Sitzplätze bietet – ideal für eine entspannte Atmosphäre im Freien.
Seit dem 1. April 2010 ist das Objekt verpachtet. Das engagierte Team hat es geschafft, den Spagat zwischen traditioneller Küche und moderner Esskultur zu meistern, was im Jahr 2024 mit einer Falstaff-Auszeichnung gewürdigt wurde.
Es besteht die Möglichkeit, den Betrieb mit der Pächterin mit der bewerten Crew weiterzuführen oder das Lokal nach einer dreimonatigen Kündigungsfrist ohne laufenden Pachtvertrag zu übernehmen. Im Falle einer Übernahme wäre das bestehende Inventar separat abzulösen.
Die monatliche Bruttopacht beträgt derzeit ca. € 6.200,-, was einer jährlichen Summe von rund € 74.400,- entspricht.

DIE LAGE

Hernals wird von seinen Bewohnern u.a. wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum und zu Naherholungsbieten geschätzt. Für Hernals charakteristisch ist seine starke demographische Durchmischung – diese findet sich auch in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile wider. So finden sich im Bezirk hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen und Cottage-Vierteln. Interessant gelegen ist die Spielstätte des Wiener Sportclubs – ein legendärer aber aktuell nur bedingt erfolgreicher Fußballclub. In direkter Nachbarschaft zum kleinen Stadion befindet sich (an der Seite der „Friedhofstribüne“) der wunderschöne Friedhof Wien Hernals.

Aktuelle Nachrichten zum 17. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1170

HERNALS

1170
Postleitzahl

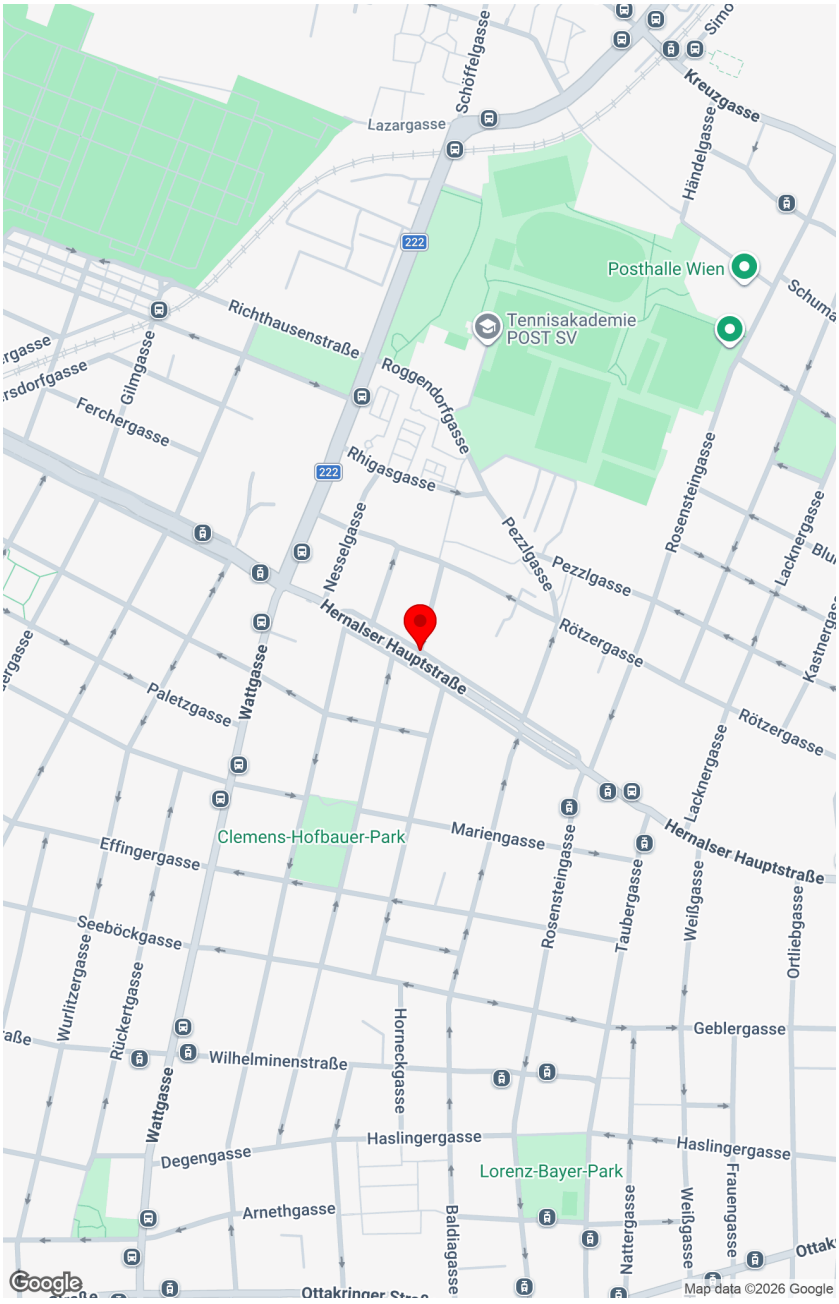
17
Bezirk

rund 57.546
Einwohner

AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Liegenschaft befindet sich direkt auf der Hernalser Hauptstraße in absoluter Frequenzlage direkt bei der Station der Straßenbahnlinie 43. Eine Station der neue U-Bahn Linie 5 befindet sich ebenfalls in umittelbarer Nähe.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.750 m
Höhere Schule	1.250 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 m
Polizei	500 m

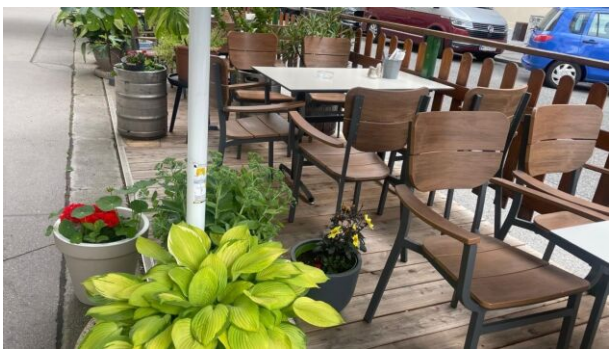
Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	750 m
Autobahnanschluss	3.750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN



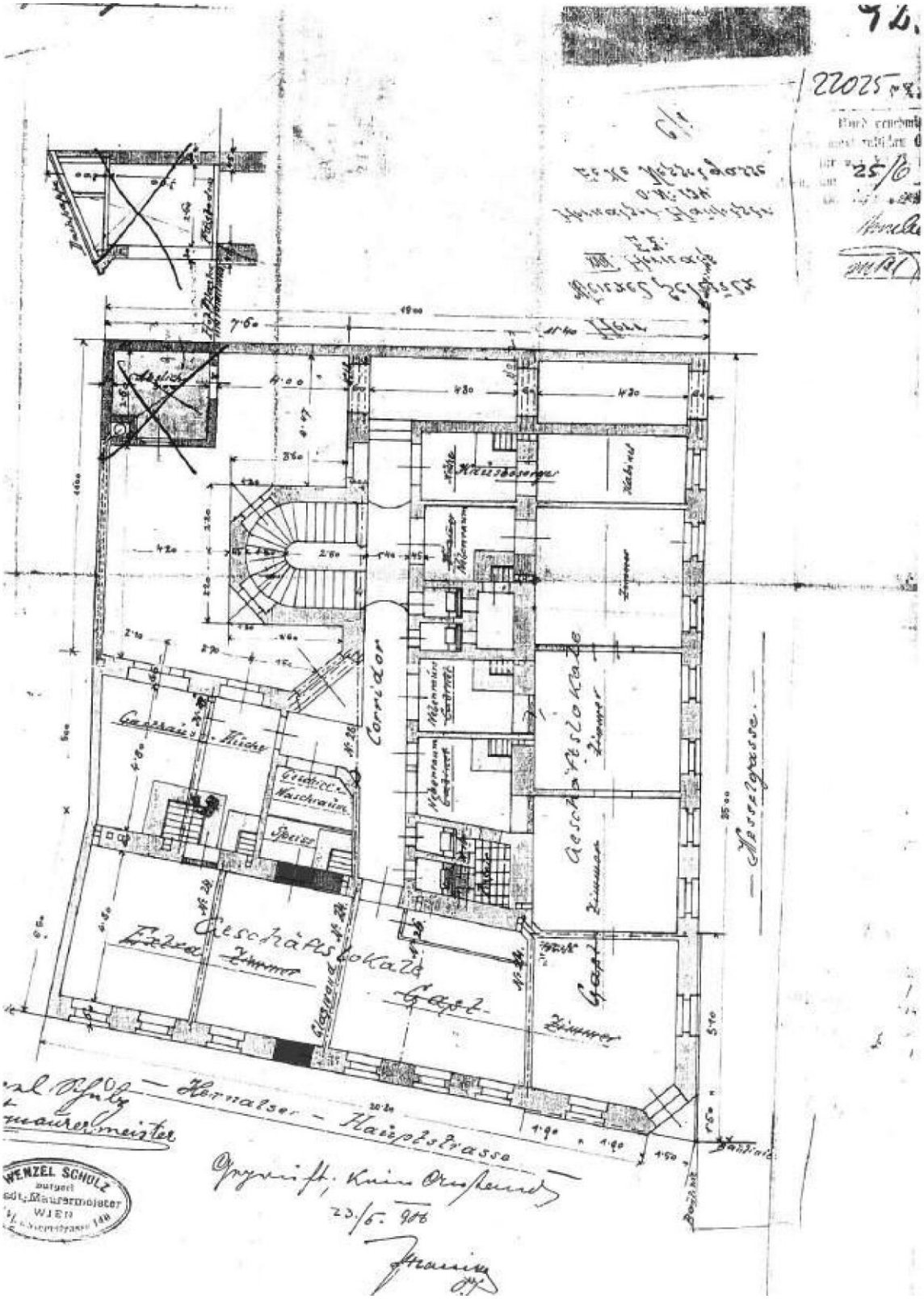
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

KONTAKTDATEN

Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.