

**GEPFLEGTES UND STILVOLLES KAFFEEHAUS MIT  
GROSSEM KUNDENSTOCK - PROVISIONSFREI ZU  
VERPACHTEN!**



Ein Haus mit Charakter und Geschichte

**Objektnummer: 4760/509**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8680 Mürzzuschlag
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	247,48 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.800,00 €
<b>USt.:</b>	360,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Barbara Reithofer**

Per.Fact Immo E.U.  
Kaunitzgasse 9/5-6  
1060 Wien

T +43 664 847 56 56

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



















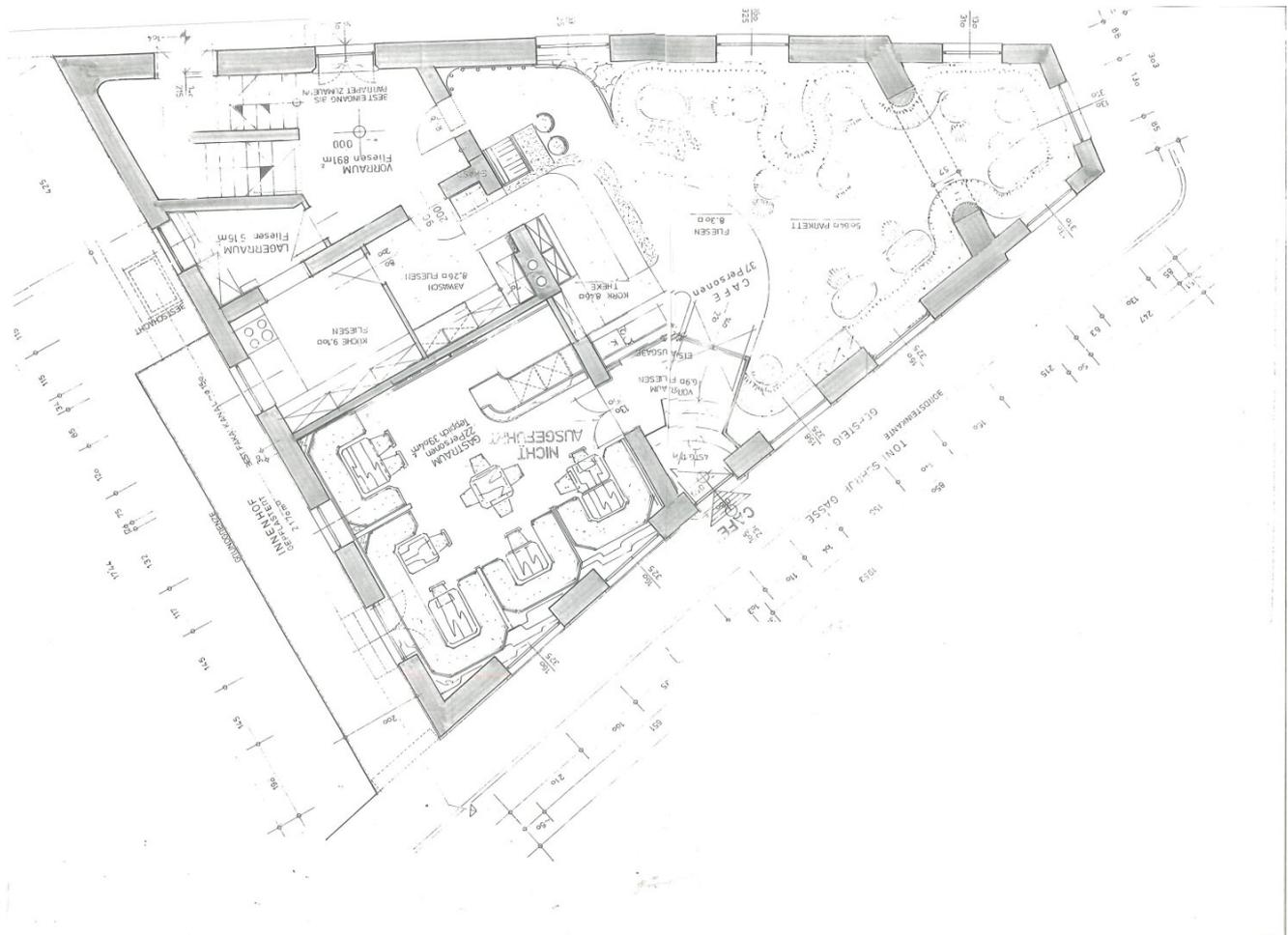




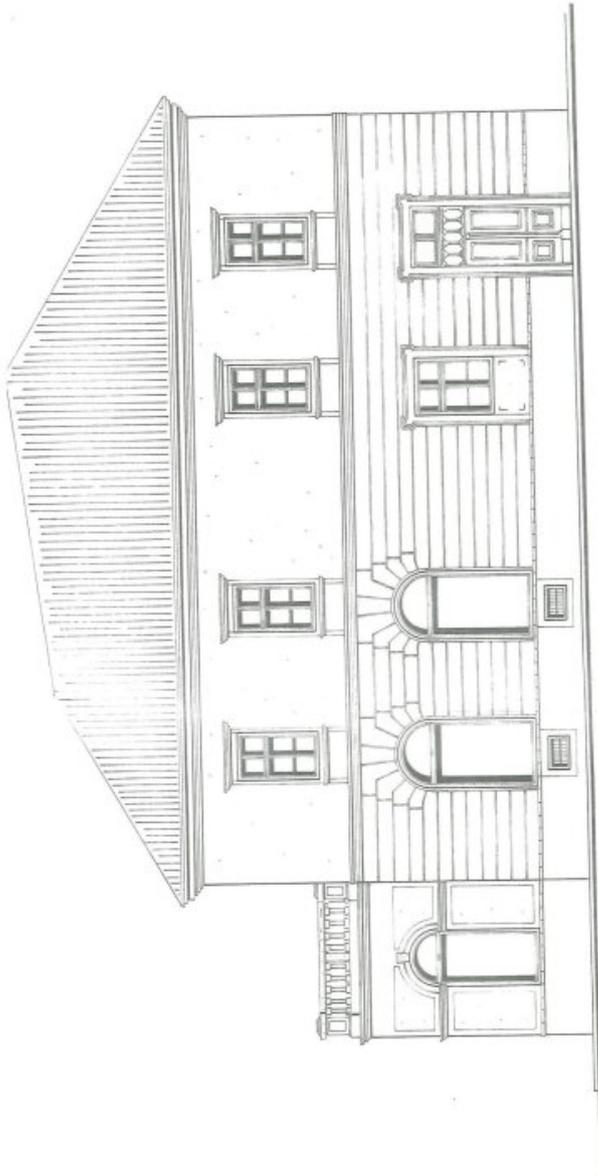




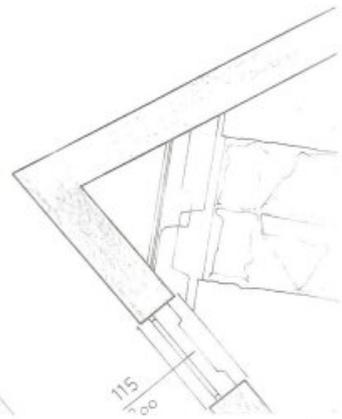








ANSICHT Max Kleinoscheggasse



## Objektbeschreibung

Das **CAFÉ WIEN** in Müzzuschlag ist ein **bestens eingeführtes Haus** mit **allerhöchsten Bewertungen** - Facebook 4,8/5 Punkte, Tripadvisor 4,7/5 Punkte.

Nun wird es - wünschenswerterweise inkl. der darüberliegenden Wohnung - verpachtet.

### Das Café:

Die beiden Gasträume verfügen über ca. **59 Sitzplätze** und eine gut frequentierte Bar mit einer kleinen Sitzecke und Barhockern.

Ein **Gastgarten mit 20 Plätzen** bietet im Sommer ein lauschiges Plätzchen für die vielen Stammgäste.

Die geschmackvolle Einrichtung wird von vielen Einheimischen aber auch Touristen sehr geschätzt.

Die Belüftungsanlage wurde im Jahr 2016 erneuert und entspricht den höchsten Ansprüchen.

Zur Zeit wird die Gastronomie als reines Café mit Frühstücksangebot und großer Mehlspeisenauswahl geführt. Es ist jedoch durchaus möglich, ein Restaurant-Café zu etablieren. Müzzuschlag würde einen solchen Platz dringend benötigen. Das kulinarische Angebot in der Kleinstadt ist sehr überschaubar und ein qualitätsvolles Angebot hat größte Chancen, gut angenommen zu werden.

Die technische Möglichkeit, eine **Eisvitrine** - mit Straßenverkauf - aufzustellen ist vorhanden.

Im Kellergeschoß des gepflegten Gebäudes befinden sich nicht nur die Kundentoiletten - die Lagerräume - mit Kühlraum - auch die Haustechnik ist hier untergebracht.

Selbstverständlich liegt eine Betriebsanlagengenehmigung vor.

### Flächen im Detail:

Erdgeschoß - Café: ca. 137,32 m<sup>2</sup>

Obergeschoß - Wohnung: ca. 110,16 m<sup>2</sup>

Kellergeschoß: ca. 97 m<sup>2</sup>

Bei Interesse kann gerne ein Besichtigungstermin vereinbart werden. Gerne steht Ihnen Frau **Barbara Reithofer-Jaklin**, +43 664 847 5656 oder [reithofer@perfect-immo.at](mailto:reithofer@perfect-immo.at) für Rückfragen zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap