

**Schönes, gepflegtes Café & Restaurant in Top in  
Innenstadtlage!**



Bild

**Objektnummer: 6109/1470**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	127,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	127,45 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	98,32 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,49 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.876,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.106,90 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	22,57 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,90 €
<b>USt.:</b>	621,38 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zuzüglich Provision auf Verhandlungsbasis der Ablösesumme

### Provisionsangabe:

11.184,84 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deniz Berber**

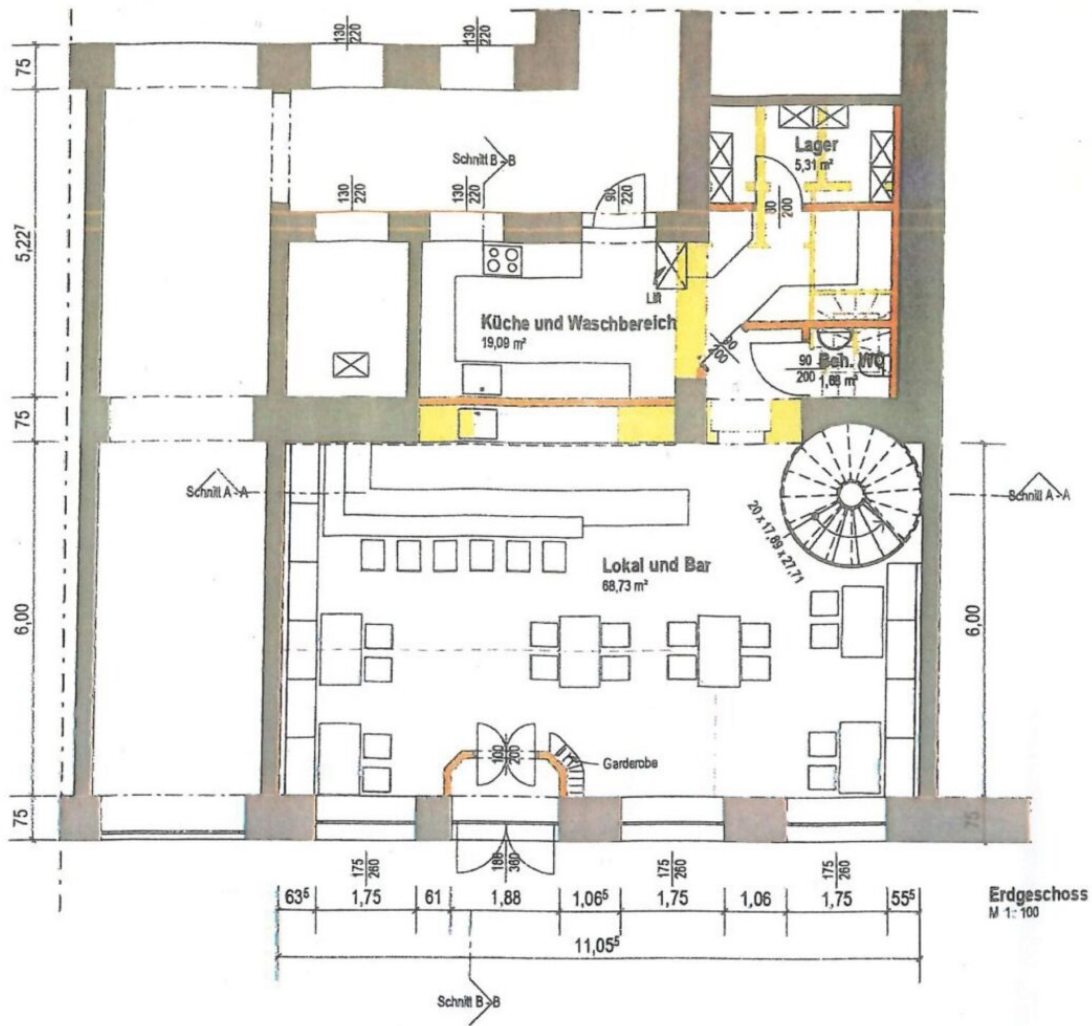
Favorite Immobilien  
Laxenburger Straße  
1100 Wien

T +43 1 9711034  
H +43 660 6360100  
F +4314106879

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur





## Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere [3D Videotour](https://tour.ogulo.com/Y9UP) unter: <https://tour.ogulo.com/Y9UP> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Dieses mehrfach ausgezeichnete und allseits bekannte Altwiener Café gibt es bereits seit **100 Jahren** und liegt in einer sehr gut frequentierten Lage des **1. Wiener Gemeindebezirkes**.

**Der Geschäftslokal gliedert sich in folgende Flächen auf:**

- Bar- und Gastraum
- Küche samt Gerätschaft
- WC-Anlagen
- Lager 1 u. Lager 2 im Zwischengeschoss
- Kellergeschoss

**Erdgeschossfläche von: 98,32 m<sup>2</sup>**

**Gesamtfläche: 127,45 m<sup>2</sup>**

Im Sommer bietet sich auch ein **Schanigarten**, straßenseitig, für ca. 30 - 40 Gäste, an.

Das Lokal wird in **unbefristeter Hauptmiete** weitergegeben.

Der derzeitiger Betreiber hat eine Generalsanierung 2021 durchgeführt und verlangt daher eine **Investitionsablöse in der Höhe von € 380.000,00**

**Der Mietzins: € 2.876,00 +**

**Betriebskosten: € 230,00,**

**zuzügl. 20 % USt.**

**Für weitere Informationen und unverbindliche Besichtigungstermine kontaktieren Sie gerne Frau Deniz Berber unter +43 660 636 0100 - bitte beachten Sie, dass keine Anfragen OHNE vollständigen Angaben zu Ihrer Person bearbeitet werden (Vor- und Zuname/Firma, gültige Telefonnummer und Wohnadresse/Firmenadresse)!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap