

## "Geschäftslokal in Top-Lage des 1. Bezirks – Attraktive Bar gelangt zur Weitergabe"



01. Geschäftslokal 1010 Wien

**Objektnummer: 1626\_26904**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Gesamtmiete</b>	2.895,22 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.189,92 €
<b>Kaltmiete</b>	2.412,69 €

## Ihr Ansprechpartner



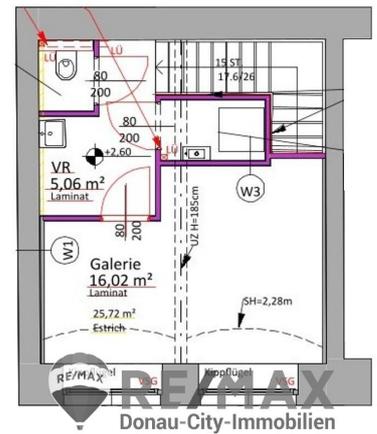
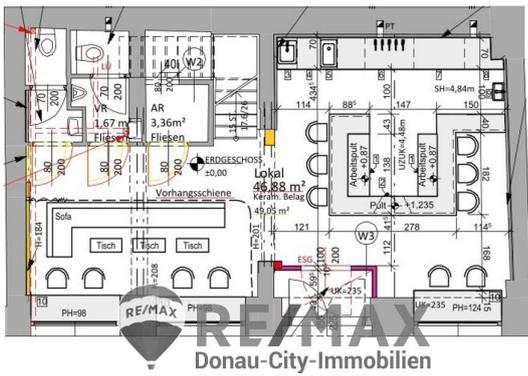
### **MMag. Günter Tuhý**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 678 122 24 34

F +43 1 208 31 44

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





## Objektbeschreibung

**Geschäftslokal in Top-Lage des 1. Bezirks** In ausgezeichnetener Lage des 1. Bezirks in der Schellinggasse 3 gelangt nun diese stilvolle und attraktive Bar zur Weitergabe. Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 81,96 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, bietet das Lokal eine durchdachte Raumaufteilung: • **Erdgeschoss:** Einladender Gastraum mit Barbereich, Kunden-WCs sowie eine Garderobe für Gäste. • **Obergeschoss:** Büro, Lagerraum, Badezimmer und Personal-WC. Die großzügige Schaufensterfront von ca. 11 Metern ermöglicht die Nutzung eines großzügigen Schanigartens. Dank hochwertiger Ausstattung und erstklassiger Lage bietet dieses Lokal eine hervorragende Geschäftsmöglichkeit. Ein bereits genehmigter Einreichplan für eine Lüftungsanlage liegt vor. Das laufende Geschäft wird inklusive eines aufrechten Mietvertrags übergeben, der bis zum 14.10.2033 befristet ist. Die monatliche Gesamtmiete ist für diese zentrale Lage äußerst attraktiv. • **Ablöse:** 75.000 € zzgl. 20 % USt. • Die vom Abgeber hinterlegte **Kautionshöhe von 8.400 €** muss vom eintretenden Mieter an den Abgeber refundiert werden **Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein bestens etabliertes Lokal in einer sehr begehrten Lage der Wiener Innenstadt zu übernehmen!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete	€	2189,92	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	222,77	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	482,53	

-----  
Gesamtbetrag € 2895,22  
-----

-----  
Heizwärmebedarf 169.0 kW  
h/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H E

Heizwärme

bedarf:

Faktor G 1.65

Gesamter

Energieeffizienz:

-----

Klasse C

Faktor G

Gesamter

ergieeffizi  
enz: