

## Modernes Kaffeehaus mit viel Laufkundschaft in Neubau - Gürtelnähe



20221125\_100046\_resized

**Objektnummer: O2100160649**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.370,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.370,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

## Ihr Ansprechpartner



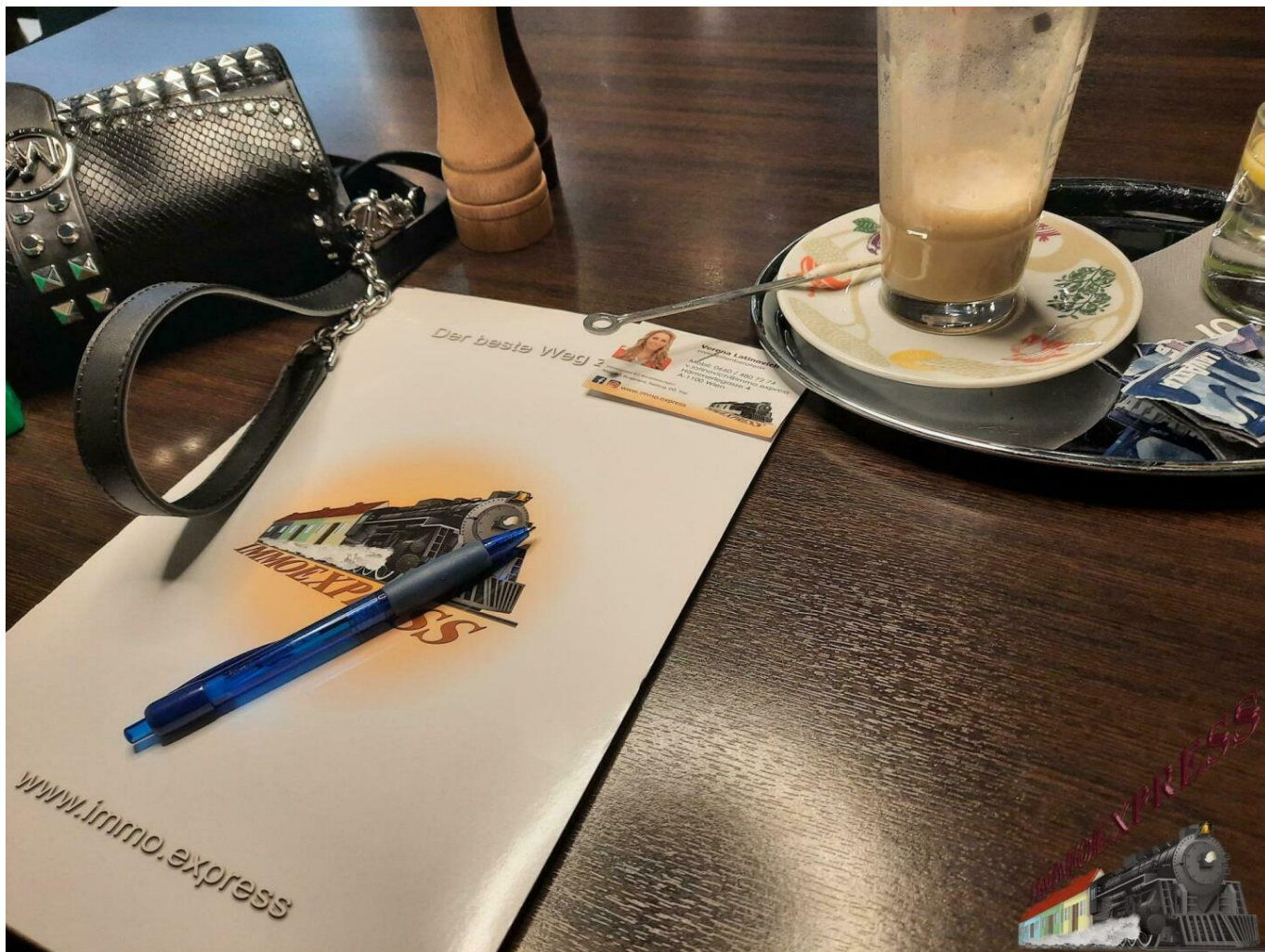
### Verena Latinovich

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 660 48 07 274  
F +43 (1) 688 02 74

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





## Objektbeschreibung

**Bitte stellen Sie eine schriftliche Anfrage mit Angabe Ihrer korrekten Daten wie Name, Adresse, Telefonnummer sowie Mailadresse, damit wir Ihre Anfrage ordnungsgemäß beantworten können !**

### **COOLE, STYLISCHE KAFFEE-BAR SUCHT NACHMIETER**

#### **SCHNELL ZUGREIFEN UND BESICHTIGEN !!!**

#### **Facts**

- \* Das Lokal wird derzeit als **Kaffee-Bar** betrieben. Es gibt einen Schanigarten für ca.10-12 freilufthungrige Gäste mit Markise.
- \* Bar mit allen gängigen Geräten von Kaffeemaschine bis Kühlungen über Eismwürfelmaschine sowie Geschirrspüler.
- \* Die Lüftung verfügt über 2.400 m<sup>3</sup> /h.
- \* Damen- und Herren-WC
- \* Lagermöglichkeit
- \* In dieses Lokal wurde sehr viel Geld investiert, es ist sehr extravagant eingerichtet und es wurde an keiner Ecke gespart.
- \* Es würde auch die Möglichkeit bestehen die Bar in ein schickes Restaurant umzuwandeln, Räumlichkeiten für Küche bzw. Vorbereitungsküche wären vorhanden.
- \* Büro
  
- \* Die kompletten Befunde sowie die Betriebsanlagengenehmigung sind aktuell.
  
- \* Die Gesamtnutzfläche des Gastrobetriebes beträgt ca. 121 m<sup>2</sup>.
  
- \* Die **Bruttomonatsmiete inkl. Betriebskosten und inkl. 20% USt** beträgt derzeit **€ 2.340,--**, könnte aber geringfügig angehoben werden.
  
- \* Der Mietvertrag ist **unbefristet**.
  
- \* Die **Mietkaution** beträgt 3 BMM.
  
- \* **Eine Investitionsablöse von 105.000,--** VB für getätigte Investitionen und Sanierungen wird verlangt, ist aber noch verhandelbar.  
Sie werden sich in dieses Lokal optisch verlieben.

Für nähere Informationen bitte ich Sie, eine schriftliche Anfrage zu stellen.

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

### **Nebenkostenübersicht**

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verrechnen wir 3 BMM + 20 % Ust. als Provision.

Vergebührung des Mietvertrages laut §33TP5GebG

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses höchstens des 18 fachen Jahreswertes, bei befristeten Verträgen.

Bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes.

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Vormieter mitgeteilt.

Ansprechpartnerin:

Frau Verena Latinovich

Tel.: 0660/480 72 74

Mail: v.latinovich@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.