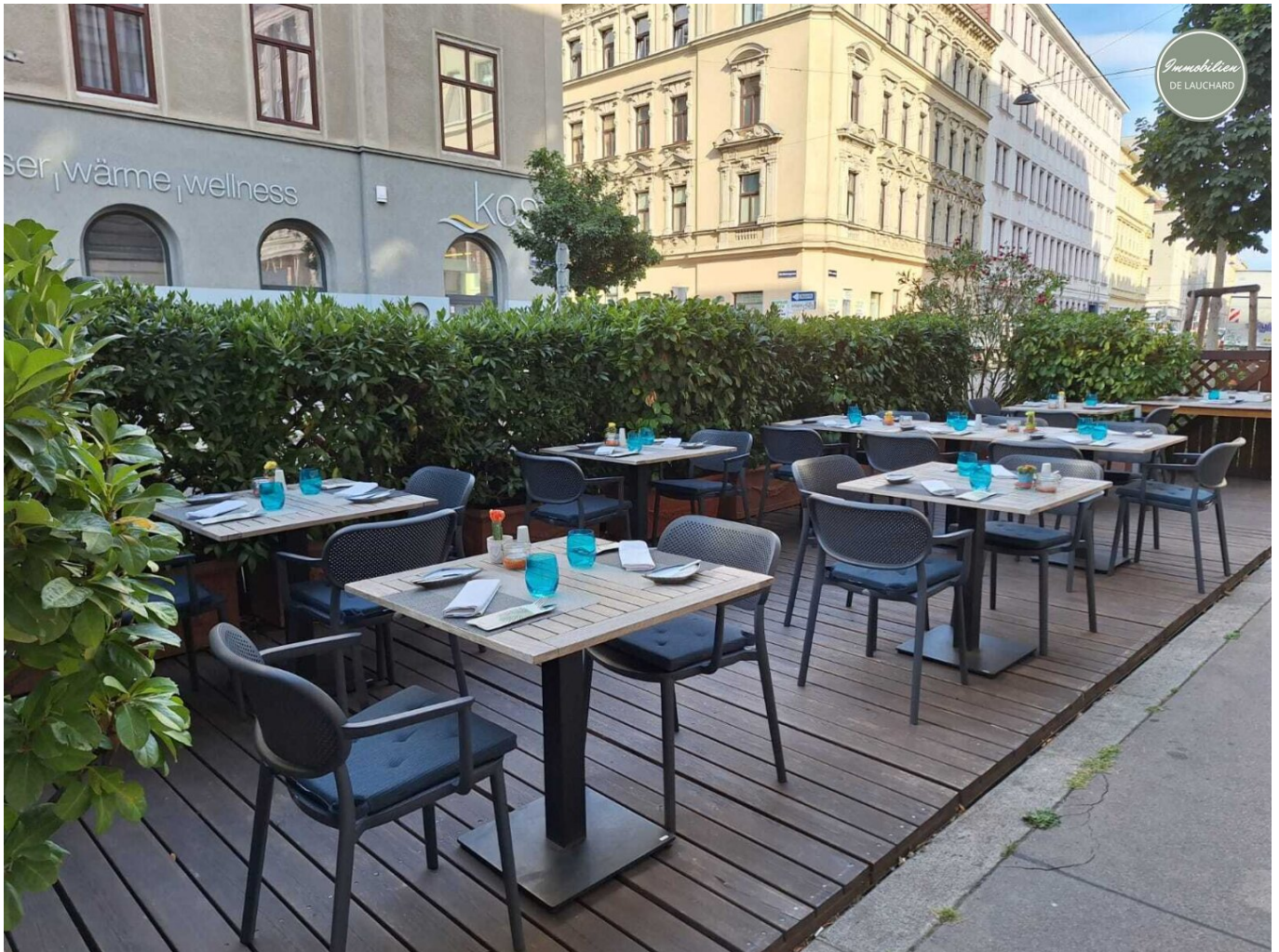


## **Gasthaus mit Style & Trend | Nähe der Friedensbrücke | Gastgarten**



**Objektnummer: 5597/334**

**Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                  | Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant     |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1200 Wien                                |
| <b>Zustand:</b>              | Neuwertig                                |
| <b>Alter:</b>                | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 168,87 m <sup>2</sup>                    |
| <b>WC:</b>                   | 3  |
| <b>Terrassen:</b>            | 1  |
| <b>Keller:</b>               | 85,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>      | <b>D</b> 136,24 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 1.524,10 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>             | 1.893,77 €                               |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 9,03 €                                   |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 368,94 €                                 |
| <b>USt.:</b>                 | 378,76 €                                 |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |  |

Vertragserrichter: RA Dr. Lukas Twardosz, Wien (Vertrag zahlt Käufer)

### Provisionsangabe:

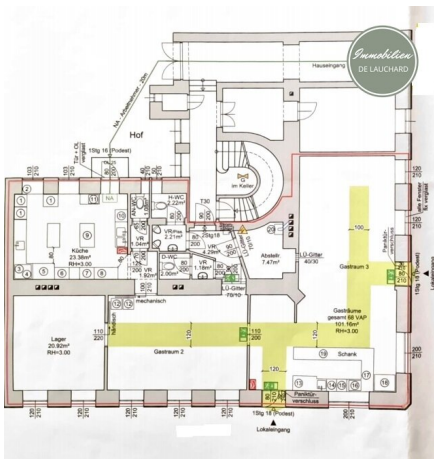
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Lauchard**





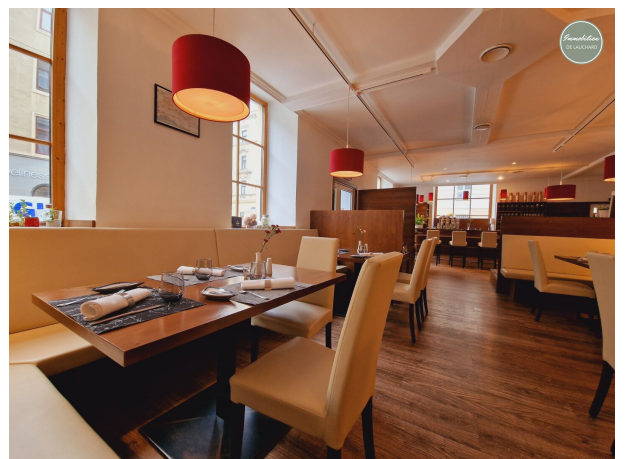


















Immobilier  
DE LAUCHARD



Immobilier  
DE LAUCHARD



Immobilier  
DE LAUCHARD







## Objektbeschreibung

**Modernes, saniertes Restaurant | gehobene Gastronomie in guter Lage abzugeben!  
OHNE PROVISION | Monatliche Miete EUR 2.272,53 (inkl. BK und 20%USt.)**

Das schlüsselfertig zu übergebene Lokal verfügt über eine **schön sanierte Gastronomiefäche** mit Bar (über 100m<sup>2</sup>) sowie einen zusätzlichen Raum, der derzeit noch als Abstellfläche genutzt wird. Dieser Raum kann jederzeit als Gastraum wieder hergestellt werden (20m<sup>2</sup>). Die Räumlichkeiten sowie ein kleines Büro, die perfekt ausgestattete Küche sowie 2 Gästetoiletten und eine Personaltoilette befinden sich auf einer Ebene im EG Bereich eines Eckhauses, es gibt daher 2 straßenseitige Eingänge in das Lokal für die Gäste. Der Grundriss ist in der Bilderfolge zu sehen. Ein großer Keller ist dem Mietobjekt zugeordnet.

### Ausstattung & Informationen:

- Gesamtnutzfläche ca. 166 m<sup>2</sup>
- Komplette Küchenausstattung: Fliesen und Boden 2023 erneuert (Zugang zum Innenhof)
- Gastraum: Möblierung, Schank inkl. sämtl. Gläser und Behälter, Weinkühlschränke
- Geschirrspüler im Bar Bereich neu
- Fenster straßenseitig
- Gasetagenheizung (Gastherme)
- Fassade wurde vom derzeitigen Betreiber gestrichen
- Betriebsanlagengenehmigung vorhanden
- Betrieb wird seit 2013 durchgehend als gehobene Wiener Wirtshausküche geführt
- Öffnungszeiten derzeit MO - DO 18 - 22h, FR/SA 18 - 23h
- Schanigarten für die nächsten 5 Jahre zugesagt (01.03. - 30.11.), wird jährlich beantragt. Muss vom neuen Betreiber gesondert beantragt werden.
- Kellerfläche: ca. 85m<sup>2</sup>

### Lage:

- frequentierte Lage im 20. Bezirk mit der Möglichkeit auch Gäste aus dem 9. Bezirk als Stammgäste zu gewinnen. Ausgezeichnete Sichtbarkeit da es ein Ecklokal ist, nahe Wallensteinstraße & Friedensbrücke, gute öffentliche Verkehrsanbindung (U-Bahnlinie U4, Straßenbahnlinien 1, 33).

### Kosten:

- Ablöse: 99.000,--
- Kautions: 3,5 MM
- Provision: bezahlt Verkäufer
- Vertragserrichtung: bezahlt Käufer



Das **gesamte Lokal ist in einem sehr guten Zustand** und **äußerst gepflegt** (der Betreiber kocht selbst), sämtliche Befunde wie Elektro- Lüftung- (über Motoren am Dach) etc. sind vorhanden und auf Letztstand.

Der Mietvertrag wird **unbefristet** abgeschlossen nach §12a MRG.

**HABEN SIE INTERESSE?** Ich freue mich auf Ihre SCHRIFTLICHE ANFRAGE - sehr gerne vereinbare ich für Sie ein gemeinsames Treffen mit den derzeitigen Betreibern im Lokal.

### **Rechtliches:**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Der **Anspruch auf Provision** entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuß (§7 Abs 1 MaklerG).

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap