

## Charmantes Kindercafé im 11. Bezirk zu übernehmen



Gastraum

**Objektnummer: 3479\_1474**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 17,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.561,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	891,92 €
<b>Kaltmiete</b>	1.229,68 €

## Ihr Ansprechpartner



### Julian Kases

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43/1/9346654  
H +436602499995

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































## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine besondere Gelegenheit in einem familienfreundlichen Teil des 11. Bezirks Wiens vorstellen zu dürfen. Dieses etablierte Kindercafé bietet eine einzigartige Kombination aus kinderfreundlichem Ambiente und einem erfolgreichen Geschäftskonzept, das seit 2016 am Standort betrieben wird. **Ausstattung:** Das Café erstreckt sich über ca. 155m<sup>2</sup> und bietet im gemütlichen Innenbereich Platz für ca. 40 Gäste. Der großzügige Gartenbereich umfasst weitere 20 Sitzplätze und könnte bei Bedarf erweitert werden. Besonders hervorzuheben ist der eigene Spielraum für Kinder, der das Café zu einem beliebten Treffpunkt für Familien macht. Zusätzlich gibt es eine Genehmigung, von März bis Oktober alle zwei Wochen freitags bis sonntags eine Hüpfburg auf dem Platz vor dem Café aufzustellen – ein Highlight, das regelmäßig zahlreiche Familien anzieht. Das Café verfügt über keine Küche, sondern über eine gut ausgestattete Schank, die den Betrieb reibungslos unterstützt. Ein ca. 20m<sup>2</sup> großer Lagerraum bietet ausreichend Platz für die Lagerung von Waren und Ausrüstung. **Lage:** Das Café befindet sich im 11. Bezirk Wiens, in einer ruhigen Wohngegend, die vor allem von Anwohnern frequentiert wird. Die Lage bietet Potenzial für ein gut besuchtes Lokal, besonders für Gäste, die Wert auf ein ruhiges Umfeld und eine familiäre Atmosphäre legen. In der Umgebung gibt es viele Wohnhäuser, Schulen und mehrere Kindergärten was eine stetige Nachfrage nach kinderfreundlichen Lokalen sicherstellt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist eingeschränkt. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle mit den Linien 76A und 76B, die eine direkte Verbindung zu nahegelegenen Hauptverkehrspunkten bieten. Die Station Enkplatz ist ca. 8 Gehminuten entfernt und bietet Anbindung an die U3 sowie die Straßenbahnlinien 11,71,D. **Mietvertrag** Der Mietvertrag wird unbefristet abgeschlossen, die derzeitige monatliche Miete beträgt 1.561,81€ (inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und USt.). Ablöse: Auf Anfrage! Zusätzlich ist ein Genossenschaftsanteil von 25.000€ zu zahlen, welcher nach Ende des Mietverhältnisses rückerstattet wird. **Öffnungszeiten:** Montag bis Freitag: 07:30 bis 21:00 Samstag: 08:00 bis 21:30 Sonntag: 08:00 bis 20:00 Verkaufsgrund: Das Café wird aus privaten Gründen zur Übernahme angeboten, was einem neuen Betreiber die Möglichkeit gibt, in ein gut etabliertes und erfolgreiches Geschäft einzusteigen. Die Angaben zu dieser Immobilie wurden uns vom dzt. Hauptmieter zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kauf-/Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot) Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss § 7(1). Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10) AUF GRUND DER NEUEN DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN!!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	891,92	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	295,45	zzgl 20% USt.
Heizkosten	€	71,82	zzgl 20% USt.
Sonstiges	€	24,73	zzgl 20% USt.
Reparaturfonds	€	17,58	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	260,3	

---

Gesamtbetrag € 1561,8

---

Heizwärmebedarfskoeffizient  $17.78$   
 rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Klasse Heizwärmebedarfsklasse A  
 mebedarf:  
 Faktor Gesamte  $0.74$   
 Energieeffizienz:  
 Klasse Faktor G A  
 Gesamtenergieeffizienz: