

## 360° TOUR // BAR-/ GESCHÄFTSLOKAL am GÜRTEL



Portal 1

**Objektnummer: 5\_14108**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	143,17 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	143,17 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.399,53 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.656,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.999,61 €

## Ihr Ansprechpartner

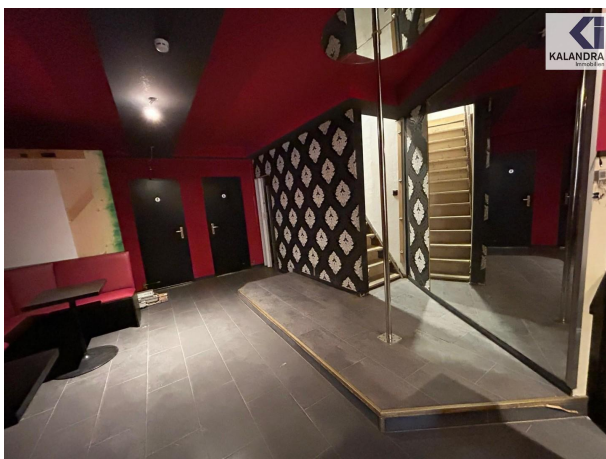


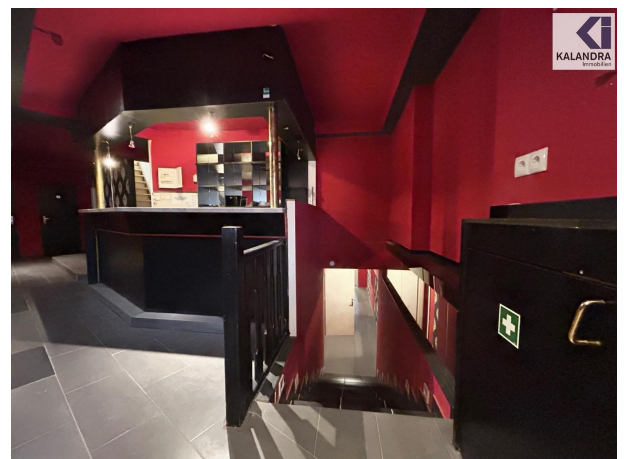
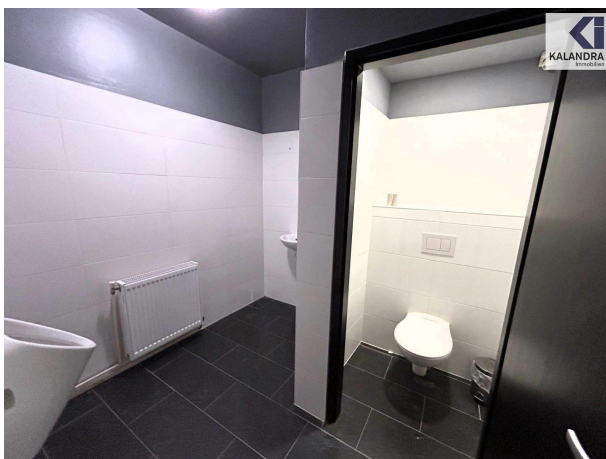
### Oliver Kalandra

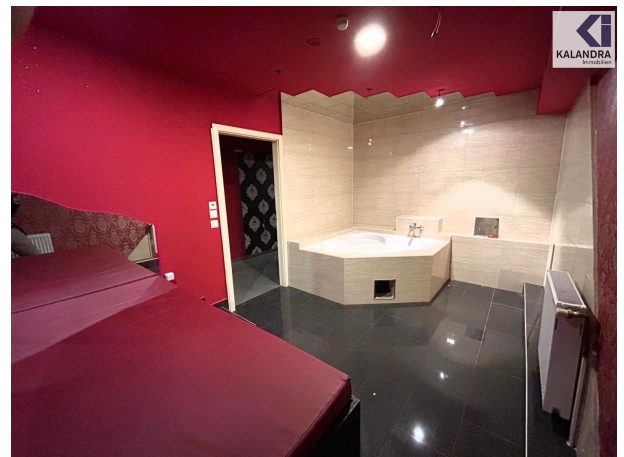
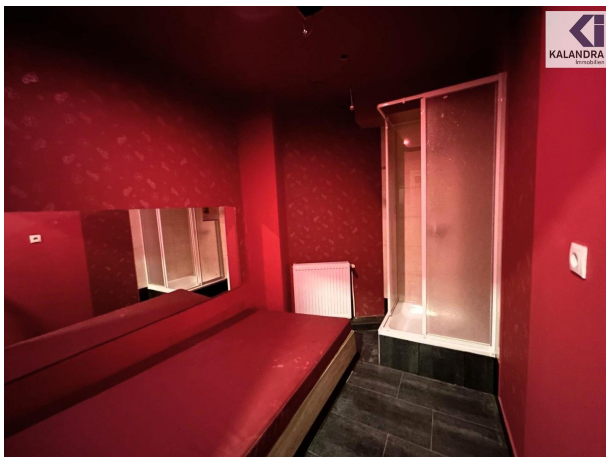
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

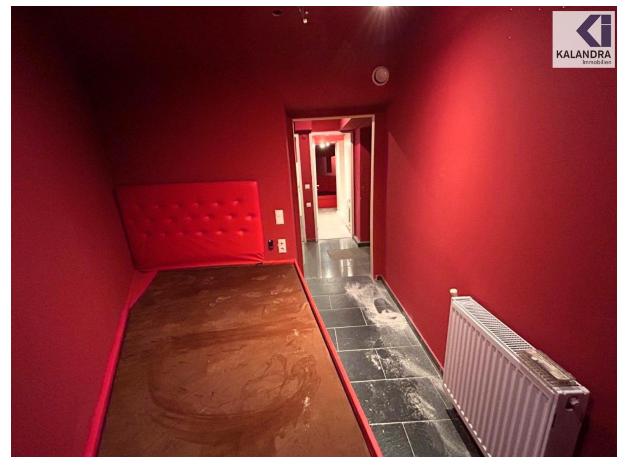
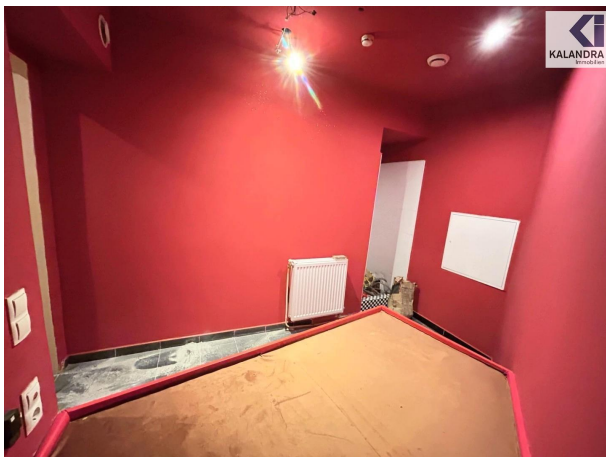
T +43-1/533-32-69 12  
H +43-699/ 1040-4010

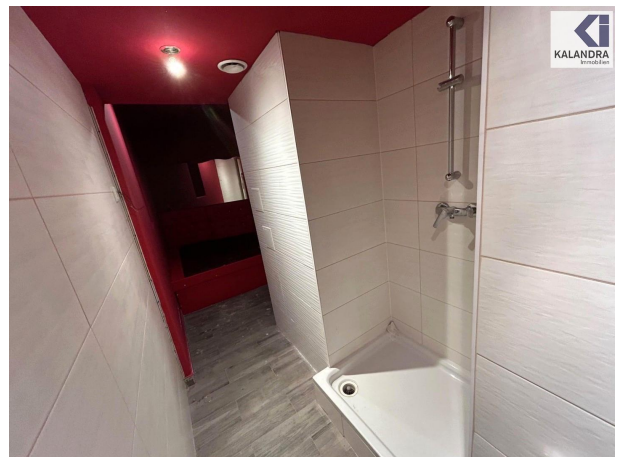
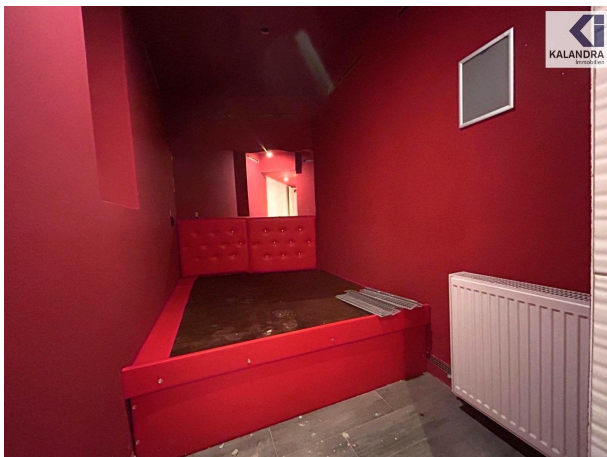
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

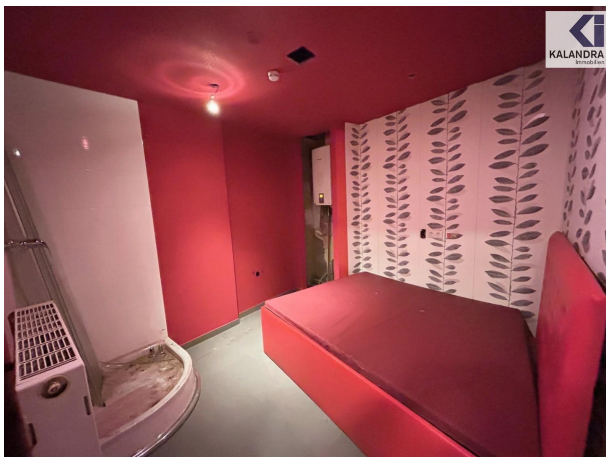
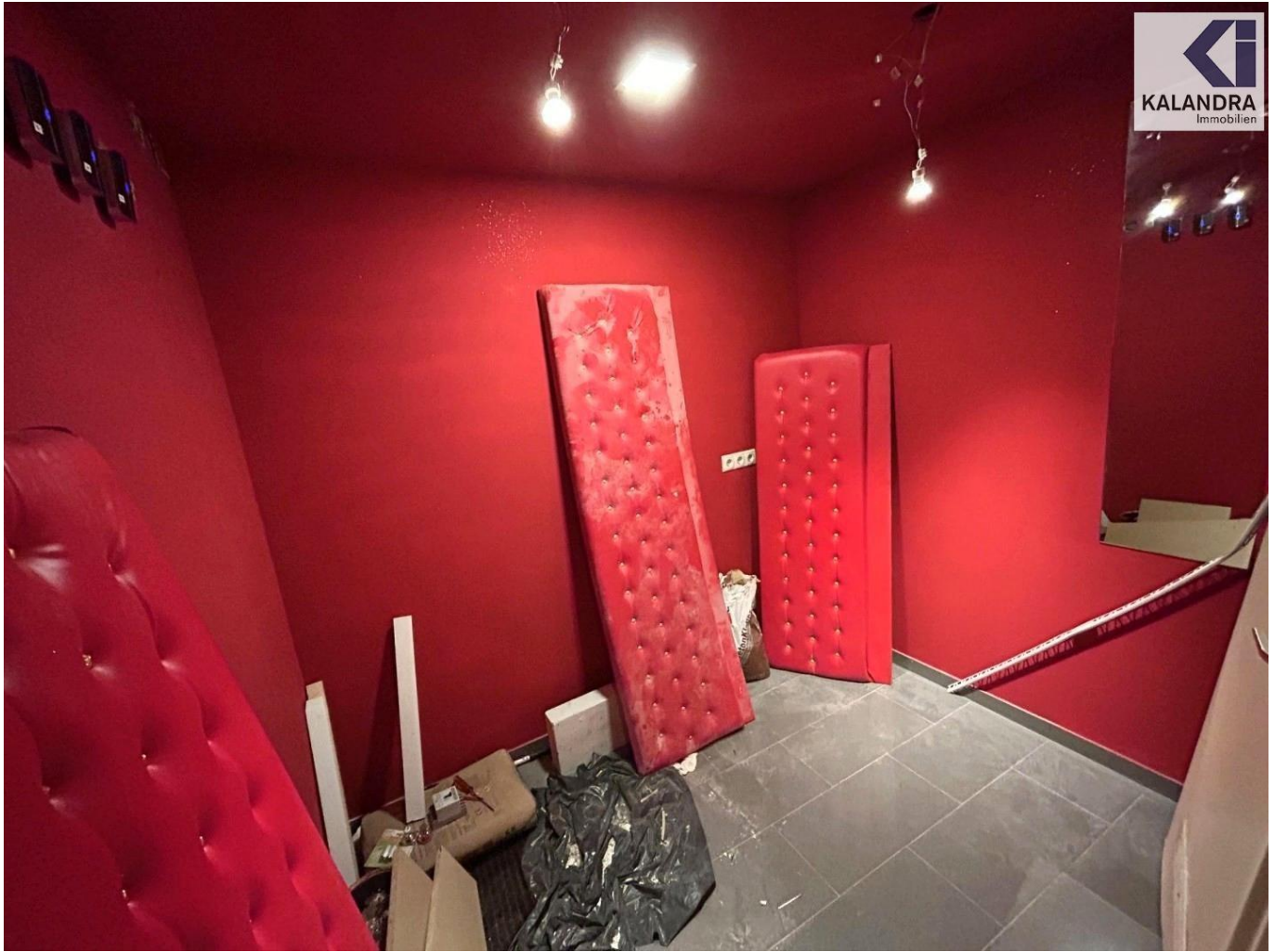






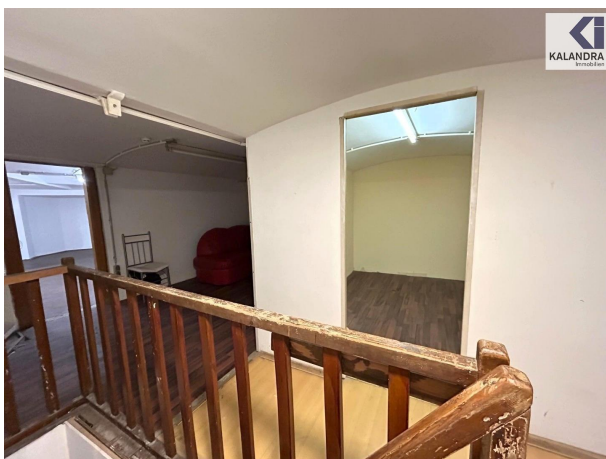














## Objektbeschreibung

**GESCHÄFTS-/ BAR/ NACHT- bzw. ANIMIERLOKAL** In einem Jugendstilhaus am Josefstädter Gürtel sowie in eine ruhige Seitengasse orientiert, liegt dieses ebenerdige Geschäftslokal mit folgender **Raumaufteilung**: Erdgeschoß (ca. 56m<sup>2</sup>): Portaleingang von Ecke Gürtel, Bar- und Sitzbereich, 2 WC-Anlagen mit Waschraum (Herren/ Damen), Stiegenabgang in das Untergeschoß (ca. 78m<sup>2</sup>): 5 Räume (jeweils mit Duschkabine oder Wanne) ohne Tagesbelichtung (Leichtbauwände daher veränderbar), 1 WC/ Waschraum, ein weiterer Zugang über Treppen von der Gürtelfrontseite sowie ein Fluchtausgang ins allgemeine Stiegenhaus; über eine Innenstiege gelangt man vom Erdgeschoß in das Mezzaningeschoß/ Zwischenebene (ca. 61m<sup>2</sup>): 4 Räume (Archiv-/ Abstellräume) ohne Tagesbelichtung teilweise mit Wasser und Kanalanschluß (niedrige Raumhöhe - ca. 2,00m<sup>2</sup>) **Ausstattung**: - branchenfreie Vermietung, Gastronomie sehr nur eingeschränkt möglich - keine warme Küche - das Lokal wurde zuletzt als Animierlokal genutzt und hat noch ein entsprechendes Inventar vorzuweisen - es liegt **keine** aufrechte Betriebsanlagengenehmigung vor - größtenteils Fliesenboden sowie Holz-Schiffboden im Obergeschoß - modern renovierte WC-Anlagen - neuwertige Gas-Etagenheizung vorhanden Angeboten wird ein ablösefreies, auf 10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit 3-jährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht. Als Kautionsbetrag werden 6 Bruttomonatsmieten verlangt (Bankgarantie möglich). 360° Tour: <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VV60N> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1656	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	343,61	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	399,92	
-----			
--			
Gesamtbetrag	€	2399,53	
-----			
--			
Heizwärme bedarf:	155.0		
	kWh/(m <sup>2</sup> a)		
Klasse Heizwärmebedarf:			



## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**