

**Geschäftslokal mit 288 m<sup>2</sup> mit Weitergabe! U1 Bahn Nähe,  
Top Lage !**



**Objektnummer: 6109/1332**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Gesamtfläche:</b>	288,21 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Keller:</b>	64,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.941,39 €
<b>Kaltmiete</b>	4.919,43 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	13,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	978,04 €
<b>USt.:</b>	983,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

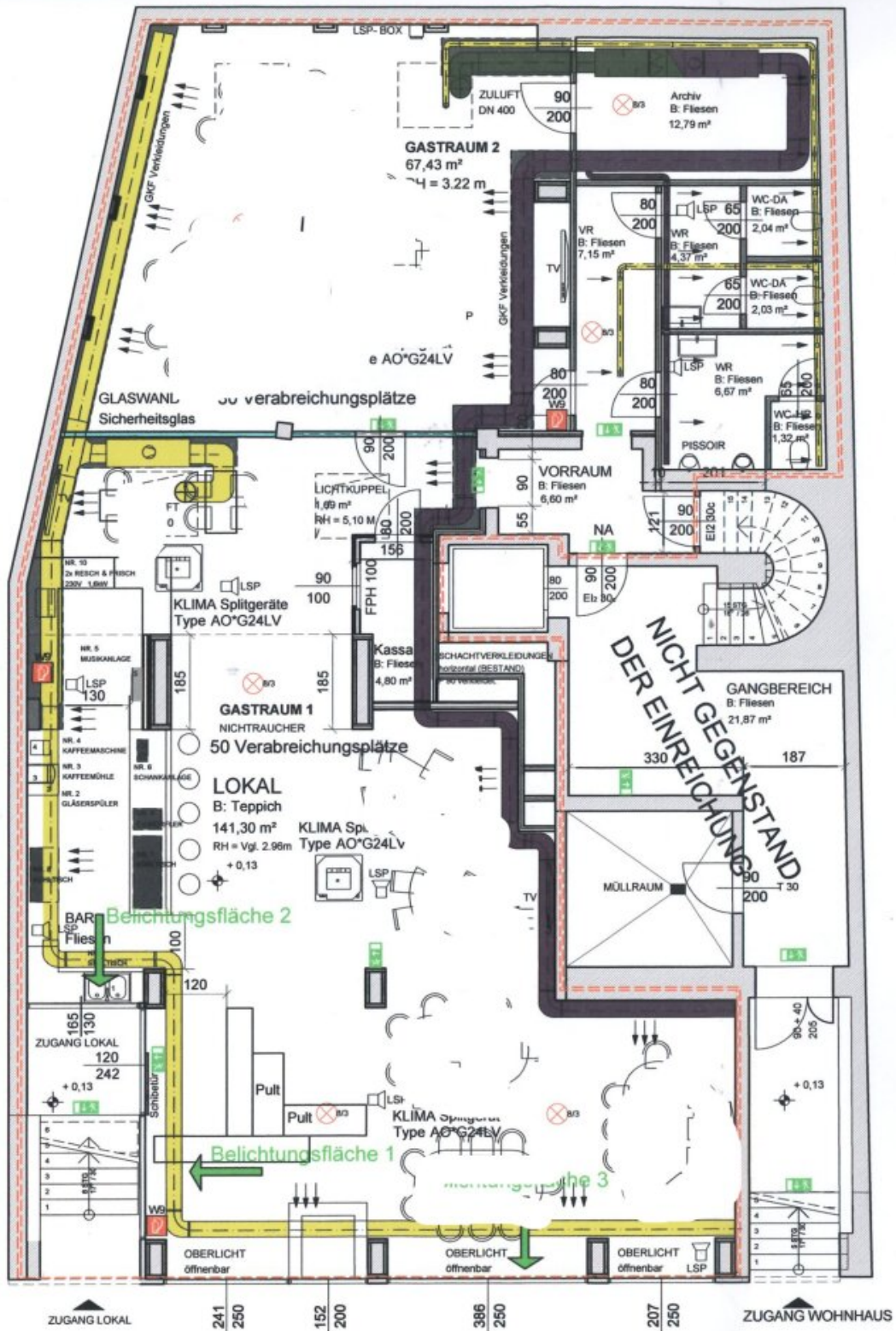


### **Deniz Berber**

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46  
1100 Wien

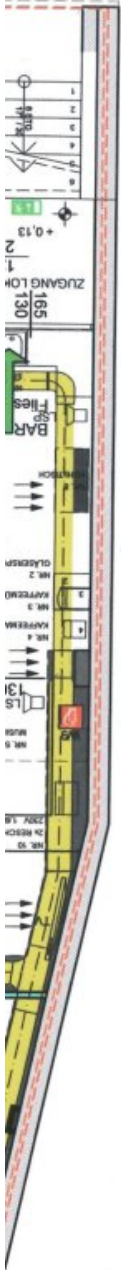
T +43 1 9711034  
H +43 660 6360100



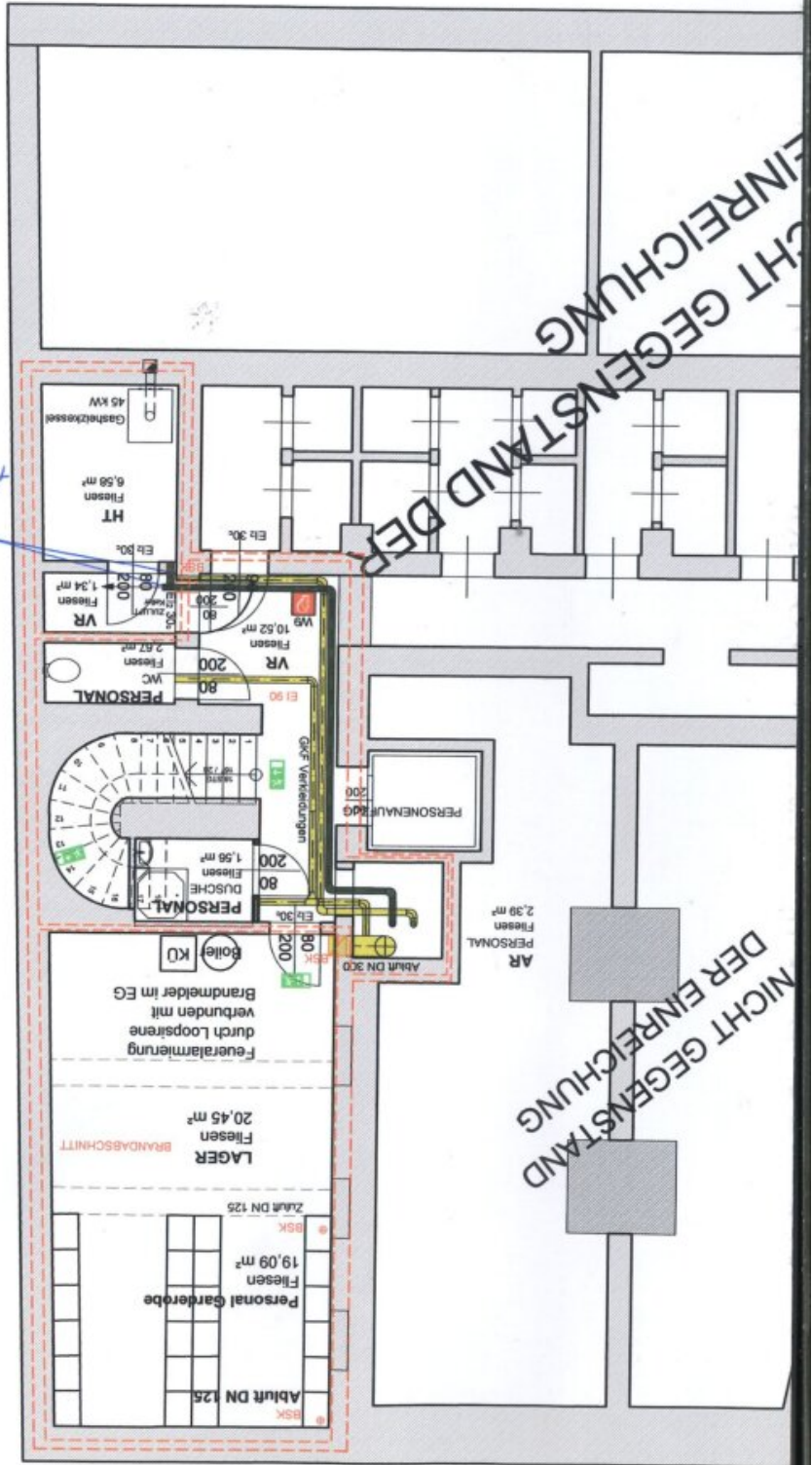


GRUNDRISS EG BA

ZUGANG LT



BSK 2



NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG

NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG

# Objektbeschreibung

## Top Lage & Top Ausstattung:

Bitte sehen Sie sich unsere [24h 3D Tour](https://tour.ogulo.com/dPbr) unter: <https://tour.ogulo.com/dPbr> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Dieses Geschäftlokal mit rund **288 m<sup>2</sup>**, davon **223 m<sup>2</sup>** Geschäftsfläche und mit weiteren **65 m<sup>2</sup>** im UG, steht inmitten der am höchst besiedelten Bezirke Wiens, in Favoriten. Rundherum mit viel Bewegung befinden sich die FuZo, U-Bahnlinie U1 (Reumannplatz), der berühmte, noble Eissalon und viele weitere Geschäfte.

Mit den **Öffnungszeiten**: 00:00 - 24:00 können viele Ideen aufgegriffen werden, die sich mit diesem Lokal leicht umsetzen lassen.

**2016** wurde generalsaniert und folgende Arbeiten durchgeführt:

- **komplette Neuverkabelung und**
- **Ausstattung mit Sicherheitssystem - bestückt mit 32 Sicherheitskameras, inkl. Zoommodus,**
- **Einbau der Klimaanlage mit Splitgerät (Zu- un Abluft 3.900m<sup>3</sup>/h)**

**Die Betriebsanlagengenehmigung ist aufrecht für "Gastgewerbe in der Betriebsart Kaffeehaus"**

**Anzahl der Gäste:** 80 Personen

**Öffnungszeiten:** 00:00 - 24:00

Es wird eine Investablöse vom Betreiber verlangt - Weitere Details werden nur auf schriftliche Anfrage.

**Mietvertrag:** unbefristet - mit Weitergabe

**Ausstattung:**

- Schank / Bar -Top ausgestattet

- Belichtungssystem
- Innenausstattung, hochwertiges Mobiliar
- 2 Kunden WC's (Damen + Herren)
- Hintere Räume:
  - Büro, weitere Räume im hinteren, bzw. im KG, Lagerflächen, div. Sanitärräume fürs Personal Umkleideraum

**Einmalige Kosten:**

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zuzügl. 20% USt.

**Für weitere Informationen und unverbindliche Besichtigungstermine kontaktieren Sie gerne Frau Deniz Berber unter +43 660 636 0100 - bitte beachten Sie, dass keine Anfragen ohne vollständigen Angaben zu Ihrer Person bearbeitet werden (Vor- und Zuname/Firma, gültige Telefonnummer und Wohnadresse/Firmenadresse)!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap