

**PREISREDUKTION! Gastronomie-Traum im 1. Bezirk –  
Top-Lage mit Rathausblick**



**Objektnummer: 7939/2300159742**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Gesamtfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.350,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.730,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	380,00 €
<b>USt.:</b>	346,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.228,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Novak**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrückler Straße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410108

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

PREISREDUKTION DER ABLÖSE! > **minus -€ 40.000!**

Zum Verkauf steht ein charmantes Gastronomielokal im Herzen Wiens, direkt im 1. Bezirk. Das Lokal bietet nicht nur eine großzügige Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, sondern besticht vor allem durch den einzigartigen **Schanigarten mit traumhaftem Blick auf das Wiener Rathaus**, der Platz für bis zu 20 Personen bietet – ein Highlight für Ihre Gäste und ein echtes Alleinstellungsmerkmal!

### Perfekte Lage für Ihr Mittagsgeschäft

Umgeben von zahlreichen Büros, Kanzleien und Unternehmen eröffnet sich Ihnen die ideale Chance, das Mittagsgeschäft gewinnbringend zu nutzen. Dank der aktiven Betriebsführung ohne Leerstand können Sie auf eine treue Stammkundschaft zählen und diese weiter ausbauen.

### Attraktive Konditionen & Top-Ausstattung

Die monatliche Miete beträgt lediglich **2.100 €**, was im Verhältnis zu den gebotenen Möglichkeiten und der Lage extrem günstig ist. Die Ablösesumme von **180.000 €** ist durch das hochwertige Inventar und die Ausstattung mehr als gerechtfertigt:

- **Moderne Küche** in einwandfreiem Zustand
- Hochwertige **Abluftanlage** vor wenigen Jahren erneuert
- **Schankanlage** ebenfalls neuwertig
- Diverse Geräte für den täglichen Betrieb stehen zur Verfügung

Übernehmen Sie dieses voll ausgestattete Lokal und starten Sie **sofort erfolgreich durch!**

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit in einer der besten Lagen Wiens zu nutzen!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap