

**ABLÖSEFREIE BAR ODER CAFE IN GUTER  
FREQUENZLAGE, 98 m2 Nutzfläche,  
U4-Schönbrunn-Nähe, teilmöbliert, Sanitäranlagen**



**Objektnummer: 1844**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 190,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,84
<b>Kaltmiete (netto)</b>	978,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.218,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>USt.:</b>	243,77 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete € 1.462,60 inkl. Betriebskosten-Manip-20 % MwSt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

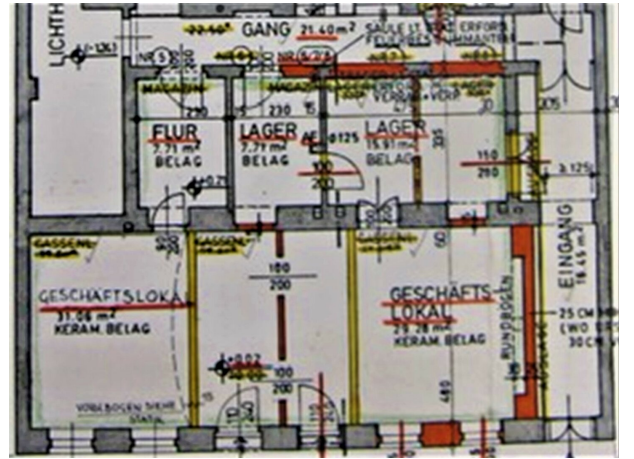


**Alexander Ros**

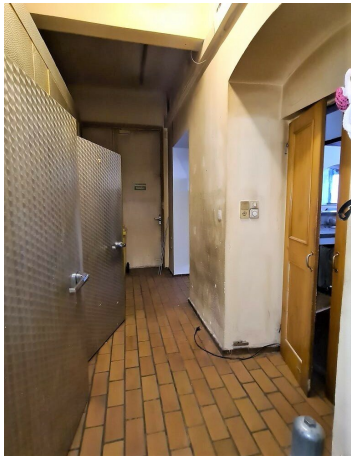
ROS REALITÄTEN OG

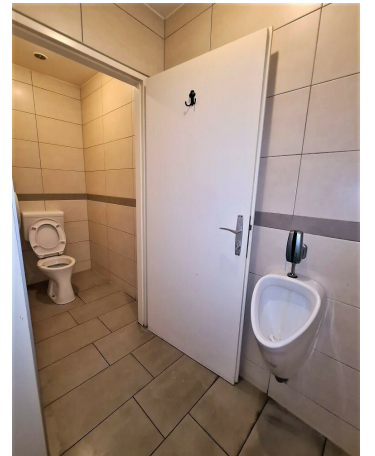






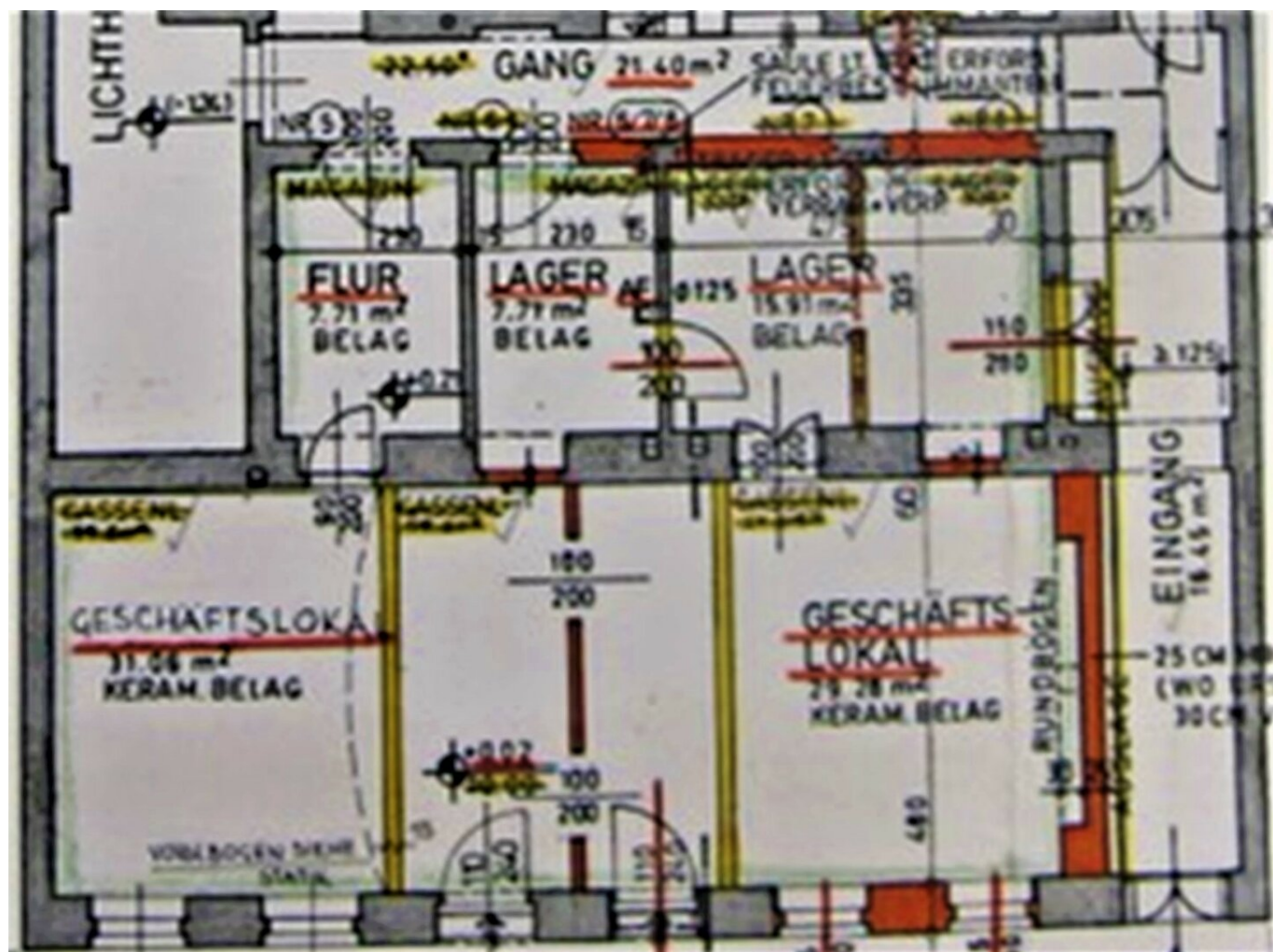












## **Objektbeschreibung**

**IN DER SECHSHAUSERSTRASSE NÄHE U4-STATION SCHÖNBRUNN  
GELANGT DIESES 98 m<sup>2</sup> CAFÉ-BAR-LOKAL ABLÖSEFREI ZUR  
BEFRISTETEN (10 JAHRE) VERMIETUNG!**

**Nach Ablauf der bedungenen Zeit besteht die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 10 Jahre, sofern darüber zwischen Mieter und Vermieter Einvernehmen besteht.**

**2 straßenseitige Eingänge, große Lokalfläche, Küche, Nebenraum, 2 separate WCs**

**Keine warme Küche möglich!**

**Ausstattung:**

- Thekenbereich mit Extrastüberl**
- Deckenbeleuchtung**
- teilmöblierte Küche (nur für Snacks geeignet!)**
- 2 separate WC´s mit Waschgelegenheit**
- Laminatböden, Fliesenböden**
- Telekabelanschluss, Telefonanschluss**
- Gasetagenheizung**
- HWB 190,80 kWh/m<sup>2</sup>a**
- Sofortbezug möglich**

**Gesamtmiete € 1.462,60 inklusive Betriebskosten-Manip- 20 % MwSt.**

**Gas und Strom wird separat zur Vorschreibung gebracht!**

**Kaution: € 5.000,00 per Überweisung**

**Vergebührung beim Finanzamt;**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 4.387,79 inklusive 20 % MwSt;**

**auf 10 befristete Hauptmiete, 3 Jahre Kündigungsverzicht**

**Nach Ablauf der bedungenen Zeit besteht die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 10 Jahre, sofern darüber zwischen Mieter und Vermieter Einvernehmen besteht.**

**Lage:**

**SECHSHAUSER STRASSE mit bester Infrastruktur des 15. Bezirks (Rechte Wienzeile, Winckelmannstraße, Schloß Schönbrunn, Schönbrunner Schloßpark, Auer-Welsbach-Park, Weiglasse, Jheringgasse) sowie perfekten Verkehrsanbindungen die U4-Station Schönbrunn sowie die Linien 10, 52, 60, 10A, 57A + N60 sind in unmittelbarer Nähe**

**Immobilienberater: ALEXANDER ROS**

**Mob.-Tel. +43-664-466 52 02**

**E-Mail: [alexander.ros@ros-real.at](mailto:alexander.ros@ros-real.at)**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap