

**Absolute Toplage - Einmalige Chance auf Altwiener  
Kaffee-Restaurant mit großem Schanigarten (Share Deal)!**



**Objektnummer: 529**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.963,04 €
<b>Kaltmiete</b>	3.379,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	363,08 €
<b>USt.:</b>	675,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4% vom Verkaufspreis

## Ihr Ansprechpartner



### **Nebojsa Stanisljevic**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T +43 13912230

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

## Objektbeschreibung

Ergreifen Sie die seltene Gelegenheit dieses einzigartige **traditionelles- Altwiener Kaffee-Restaurant** in Toplage mit Grünblick zu erwerben.

Hier bietet sich die einmalige Möglichkeit einer Betriebsübernahme des Objekts in Form eines "Share-Deals".

Eines der Besonderheiten dieses Objekts ist die lebhafte, frequente Lage, mitten in einem Touristen Hot-Spot, direkt an einem Fußgängerweg und umgeben von vielen wichtigen staatlichen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten.

Das Ecklokal bietet großzügige Innenräumlichkeiten, die zwei große Gästebereiche mit Bar, und eine Küche umfassen.

Zusätzlich bieten Nebenräume wie das Büro und der Angestelltenbereich mit WC einen reibungslosen Arbeitsablauf.

Die Kellerabteile mit Zapfanlage und Kühlraum, befinden sich direkt unterhalb des Lokals.

Der große Schanigarten rund ums Lokal lädt zum Verweilen ein und bietet eine angenehme Erholungsmöglichkeit, wo sie das Altwiener-Flair genießen können.

Die große Markise spendet viel Schatten und vervollständigt das Gesamtambiente.

### Highlights:

- **Ideale Lage:** Zentral in Wien gelegen, öffentlich sehr gut angebunden
- **Historisches Flair:** Bezaubernder Wiener Altbau mit hohen Decken und historischem Flair
- **Großer Schanigarten:** Mit Blick ins Grüne und auf historische Gebäude

### Details:

- **Ausstattung:** Komplett möbliert, Restaurantbereich mit mehreren Räumlichkeiten, Schanigarten,

Küche, Bar, Sanitäranlagen, Personalbereich, Büro

- **Keller:** Zwei große Bereiche mit Kühlhaus und Zapfanlage
- **Genehmigung:** Betriebsanlagengenehmigung vorhanden
- **Lieferantenverträge:** Keine bestehenden Verträge
  
- **Nutzfläche laut Mietvertrag:** ca. 132 m<sup>2</sup> (Gästeraum, Küche, Magazin, Vorraum, WC)
- **Schanigarten:** ca. 101 m<sup>2</sup>
- **Sitzplätze:** Indoor: 84, Garten: 75
  
- **Mietvertrag:** Unbefristet
- **Miete:** € 3.379,75 (Hauptmietzins, Betriebskosten, Schildentgelt, exkl. USt.)
- **Kaufpreis:** Auf Anfrage
- **Vermittlungsprovision:** 4% vom Kaufspreis, zzgl. 20% Ust.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

*Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisjevic unter Tel. Nr.: [+43 699 1165 0314](tel:+4369911650314) gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: [stani@atrium-real.at](mailto:stani@atrium-real.at)*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap