

## Ennsdorf: Gemütliches Kaffeehaus mit Backstube zur Übernahme



**Objektnummer: 5576/3178**

**Eine Immobilie von Wohnraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4482 Ennsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.078,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.226,46 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	10,78 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,46 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	245,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Pessl

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 699 11332223

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





WOHN WWW.WOHNTRAUMREALAT  
TRAUD BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



WOHN WWW.WOHNTRAUMREALAT  
TRAUD BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



WOHN WWW.WOHNTRAUMREALAT  
TRAUD BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



## Objektbeschreibung

### Schönes Café zur Übernahme - Ihre Chance auf ein eigenes Gastgewerbe!

Das Café verfügt neben einer schönen Theke mit Schank über eine Backstube für den Verkauf von Backwaren und eine Konzession zum Tabakverkauf (Automat am Eingang).

Gewinnen Sie einen ersten Eindruck im  [>> Video auf Youtube <<](https://youtu.be/LZyZHVNL4M)  
( <https://youtu.be/LZyZHVNL4M> )

Die Kombination aus viel Platz und einem **gemütlichem Ambiente innen und außen** machen dieses Café zu einem beliebten Treffpunkt für Anrainer und Durchreisende. Pendler schätzen die gute Verkehrsanbindung durch die anliegende Wiener Straße, welche unmittelbar auf die Bundesstraße '1' und diese direkt darauf zur A1 - Autobahnauffahrt St. Valentin führt.

Auf einer **Nutzfläche** von **100 m<sup>2</sup>** können hier Backwaren verkauft und Speisen- und Getränke angeboten werden. Der zugehörige **Gastgarten** und die Sitzmöglichkeiten an der Front bieten viel Platz für gemütliches Verweilen der Gäste.

### Ausstattung

Das Café ist mit hochwertigen, gemütlichen Sitzmöbeln ausgestattet, wobei der Innenraum vom Eingangsbereich mit Schanktheke, Bar und Verkaufstheke durch eine Glasschiebetür abgetrennt werden kann.

Auszug aus der Geschäftsausstattung:

- Verkaufstheke für Backwaren
- Backofen
- professionelle Kühlschränke
- Gastro-Theke mit Schank, Kaffeemaschine, Geschirrspüler usw.

- Volle Gastro-Ausstattung
- Gastgarten
- Sitzgelegenheiten an der Front
- Tabakautomat

## **Nebeneinkunft Tabakautomat**

Mit der Übernahme des Standorts erhalten Sie auch eine Konzession zum Tabakverkauf, ein lukratives Zusatzgeschäft.

**Interessiert an einer Übernahme? Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap