

***** Charmantes Gastrolokal im Erdgeschoss – profitieren Sie von der bestehenden Tanzschule im Untergeschoss! ****



Objektnummer: 6352/2047

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Nutzfläche:	119,00 m ²
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaltmiete (netto)	4.480,00 €
Kaltmiete	4.480,00 €
Miete / m²	37,65 €
Provisionsangabe:	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



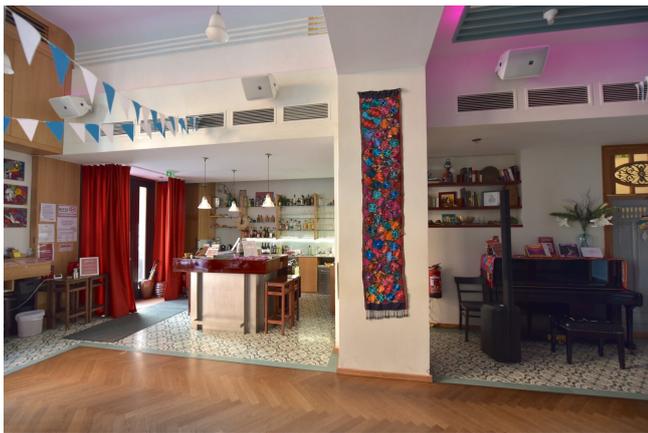
RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE

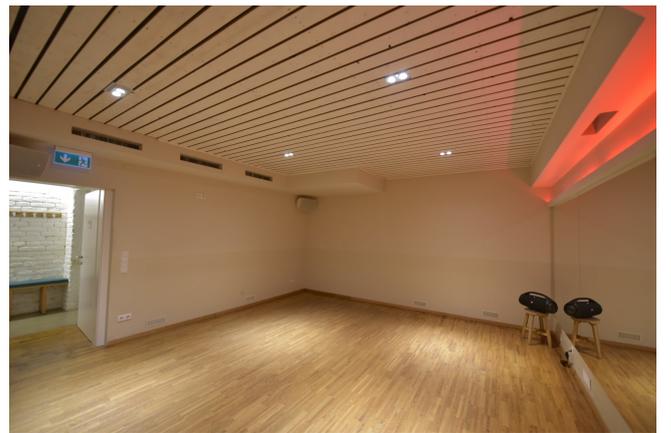
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 664 1854265
H +4367761616848

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









Objektbeschreibung

Ihre Chance auf den perfekten Ort für eine erfolgreiche Gastronomie!

Café / Restaurant / Bar im Erdgeschoss zu vermieten

Dieses einmalige Lokal bietet nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch einen direkten **Zugang zu einem beständigen Kundenstrom**.

Im Untergeschoss befindet sich eine **seit 7 Jahren etablierte Tanzschule**, die zwischen **18 und 22 Uhr geöffnet** ist und über **1.000 treue Kunden** verzeichnet. Stellen Sie sich vor, wie Sie von diesem Kundenstamm profitieren könnten! Die regelmäßigen Tanzschüler und deren Begleitung sorgen für eine konstante Besucherzahl – ideal für Ihre zukünftige Gastronomie.

Es wäre eine verpasste Gelegenheit, dieses Potenzial nicht zu nutzen! Für eine Führung durch die Immobilie **kontaktieren Sie +43660 9119 757** oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.

Ausstattung:

- Eingebaute Bar mit Eiswürfelmaschine und Spülmaschine
- Klimaanlage für angenehme Raumtemperaturen
- Kameras, Musikboxensystem und Beamer mit herunterfahrbarer Leinwand – perfekt, um abends ein besonderes Filmerlebnis für Ihre Gäste zu bieten

Warum dieses Café / Restaurant / Bar die perfekte Wahl ist:

Das Lokal liegt in einer hoch frequentierten Gegend, ideal für Gäste, die nach einem langen Tag in der Stadt einen gemütlichen Ort suchen. Der angrenzende Kundenstamm der Tanzschule bringt Ihnen zusätzliche Gäste, die Ihr Angebot regelmäßig nutzen könnten.

Durch die bereits vorhandene Ausstattung können Sie sofort loslegen und ersparen sich hohe Anfangsinvestitionen.

Eckdaten:

- **Fläche:** 108,70 m² im Erdgeschoss + 11,15 m² Schanigarten
- **Miete:** 4.500 € monatlich
- **Kauti**on: 3 Monatsmieten zzgl. USt.
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Vertragsdauer:** befristet

Warum mieten?

- **Sofort startklar:** Profitieren Sie von einer voll ausgestatteten Gastronomie, die Ihnen sofortige Umsätze ermöglicht.
- **Großes Potenzial:** Nutzen Sie den etablierten Kundenstamm der Tanzschule und lassen Sie Ihr Lokal von den täglichen Besuchern profitieren.

Zögern Sie nicht – diese Gelegenheit, von einem direkten und konstanten Gästeaufkommen zu profitieren, ist zu gut, um sie zu verpassen! Für eine Führung durch die Immobilie **kontaktieren Sie +43660 9119 757** oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.

Als zuverlässiger Partner unterstützen wir von **Aurelium Real Estate** Sie nicht nur bei der Vermittlung des Lokals, sondern stehen Ihnen auch bei der Finanzierung zur Seite. Sollten Sie Fremdkapital für die Kauti

on oder den Ausbau Ihres Geschäftes benötigen, finden wir für Sie die **bestmögliche Finanzierung** zu **optimalen Konditionen**.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap