

## Wiener Traditionskaffeehaus - Gastronomiejuwel in der Vorstadt



**Objektnummer: 1119**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	311,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.670,98 €
<b>Kaltmiete</b>	3.456,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	785,95 €
<b>USt.:</b>	691,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.444,96 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

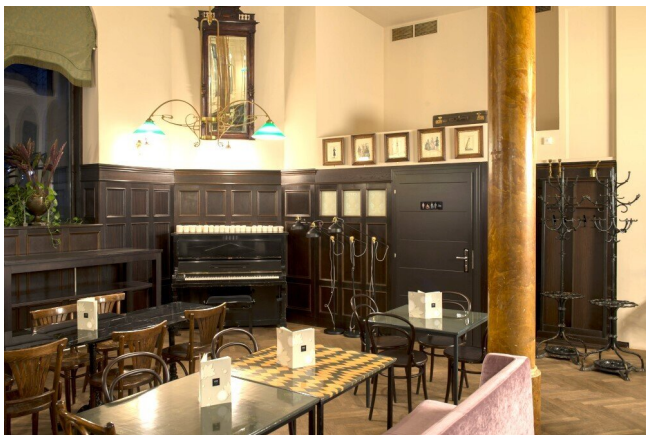


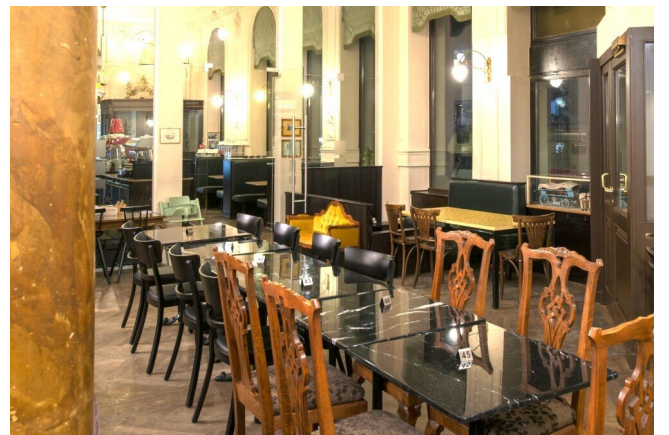
### **Matthias Schiffer**

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

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















## Objektbeschreibung

Wir dürfen Ihnen heute ein **ganz besonderes Objekt** anbieten, wie es nur äußerst **selten auf den Markt** kommt.

Zur Vergabe steht ein **Wiener Traditionskaffeehaus** in der **Vorstadt** mit fast **120 Jahren Kaffeehaus**tradition.

Das **gut erhaltene, stilvolle Kaffeehaus** mit dem **Charme der Jahrhundertwende** wurde **1907** gegründet und erfolgreich in die neue Zeit gerettet.

Das gegenständliche **Gastronomiejuwel** liegt auf einer bekannten, **stark frequentierten Straße** in der **Wiener Vorstadt** und ist durch seine einprägsame Fassade vielen Kunden seit Jahrzehnten bestens vertraut.

Die **Gesamtnutzfläche** des renommierten Gastronomiebetriebes beträgt ca. **311m<sup>2</sup>**. Davon entfallen rd. **250m<sup>2</sup>** auf den eigentlichen **Kaffeehausbereich**. rd. **61m<sup>2</sup>** sind **Lager- und Kellerflächen** im Souterrainbereich.

Das **Wiener Traditionskaffeehaus** verfügt über eine **aufrechte Betriebsanlagengenehmigung** und bietet im **Innenbereich** ca. **125 Verabreichungsplätze**.

Die **besondere Atmosphäre** dieses Objektes lädt nicht nur zum **genüsslichen Verweilen** im Kaffeehaus ein. Gerne wurde in der Vergangenheit das **kulinarische Angebot** der **funktionalen Kaffeehausküche** in Anspruch genommen. Gemütliche Stunden werden hier beim Studium nationaler und internationaler **Zeitungen**, beim Genuss von unzähligen **Kaffeesezialitäten und Mehlspeisen** oder beim **geselligen Spiel** (Kartenspiele, Schach, Billard) verbracht.

Das gegenständliche Gastronomieobjekt war in der Vergangenheit ein **perfekter Rahmen für Veranstaltungen aller Art** wie z.B. **Hochzeiten, Geburtstage, Firmenevents, Podiumsdiskussionen, Lesungen, Weihnachtsfeiern** und vieles mehr.

Der Kaffeehausbetrieb kann durch einen **Schanigarten** mit rd. **35 Verabreichungsplätzen** vor der eigenen Lokalfront ergänzt werden und ist eine bei den Gästen willkommene Alternative für die Sommermonate. Aus rechtlichen Gründen muss der Schanigarten bei Übernahme des Betriebes neu angesucht werden.

Das gegenständliche Gastronomieobjekt stellt eine wirkliche **Rarität am Markt** dar und wird als **unbefristeter Pachtbetrieb** weitergegeben.

**Wir freuen uns auch Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese besondere Betriebsanlage persönlich präsentieren zu dürfen.**

Gleichzeitig ersuchen wir um Verständnis, dass wir **seriöser Weise** nur **Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten** beantworten können.

**Bis bald im Kaffeehaus - Ihr Matthias Schiffer Immobilienteam**

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 <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap