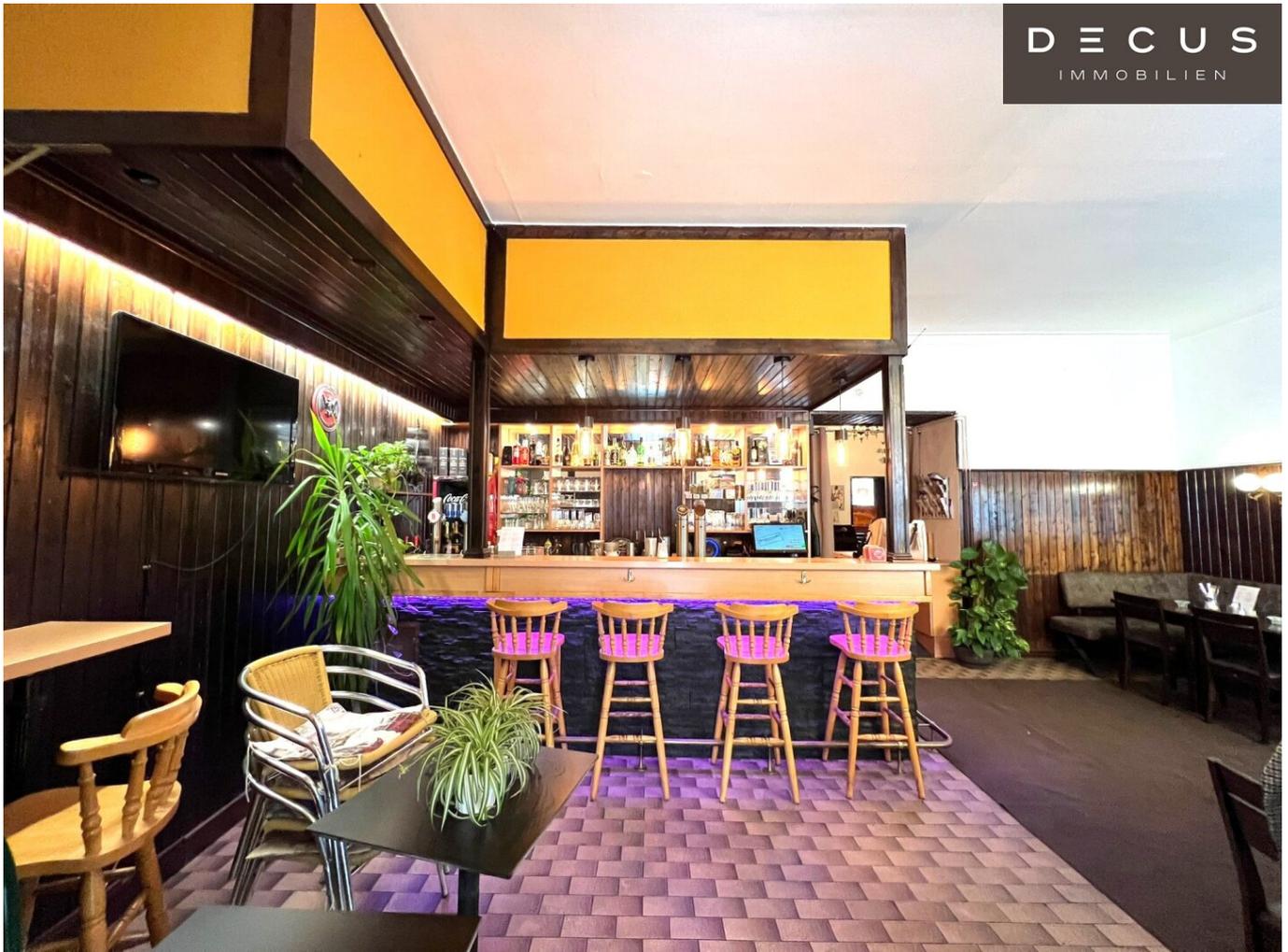


# VOLL EINGEFÜHRTES, GUTBÜRGERLICHES RESTAURANT IN BESTLAGE



**Objektnummer: 1144797**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Julius-Tandler-Platz
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	12,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 127,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.758,00 €
Betriebskosten:	174,00 €
USt.:	351,60 €

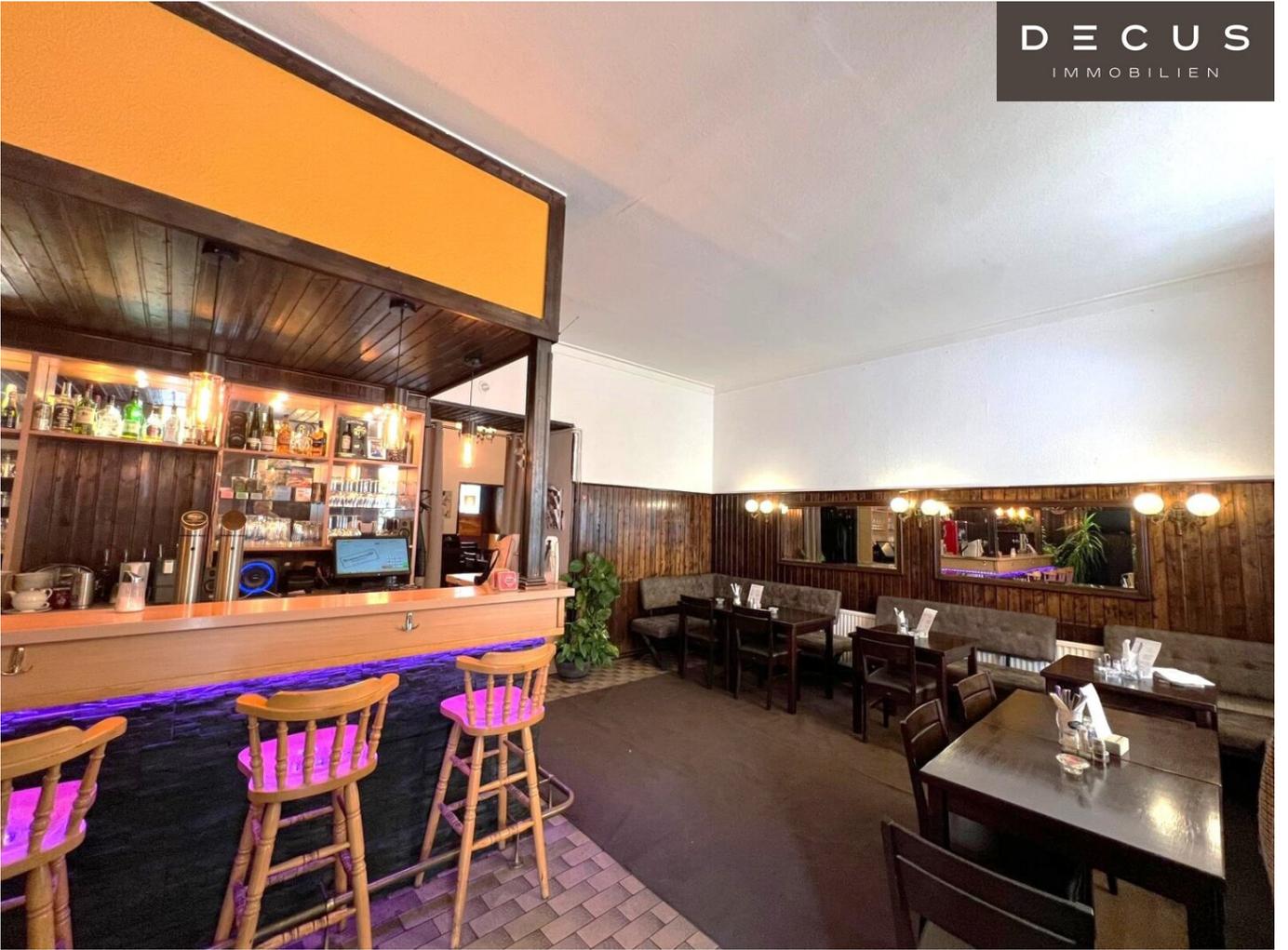
## Ihr Ansprechpartner



### Elemér Szüts

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

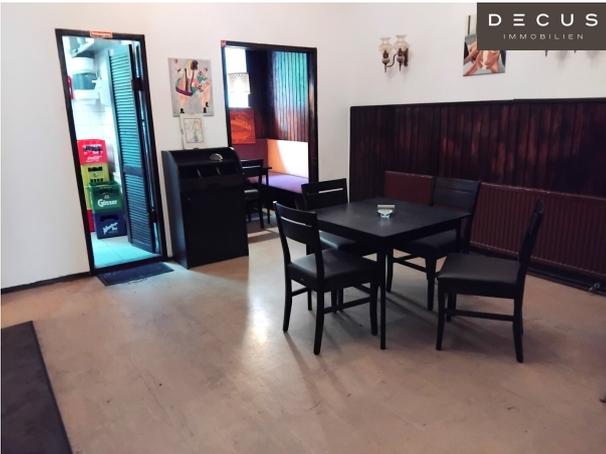
T +43 664 11 888 16



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

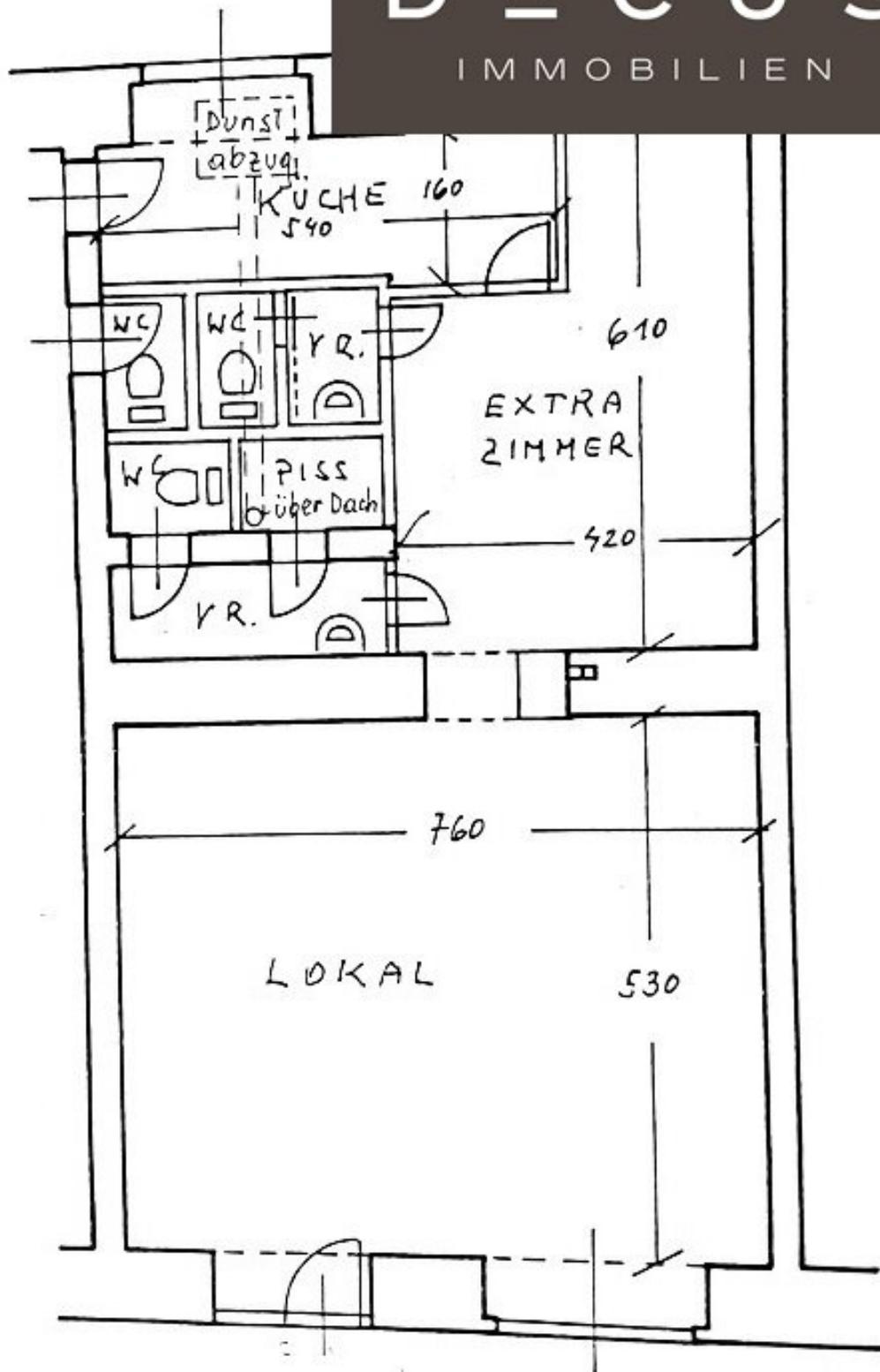




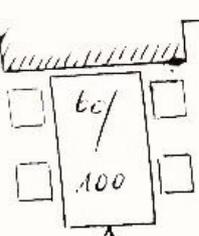


# DECUS

IMMOBILIEN



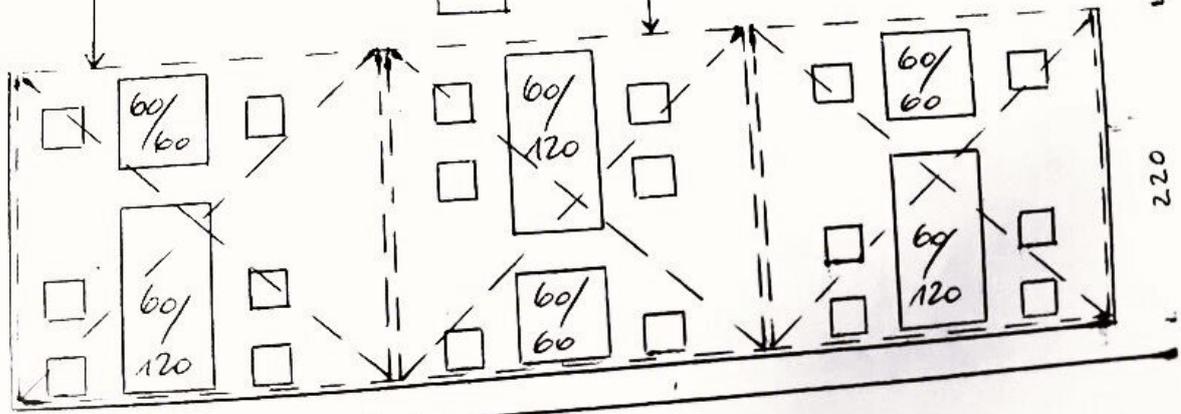
FENSTER



LICHTKAST



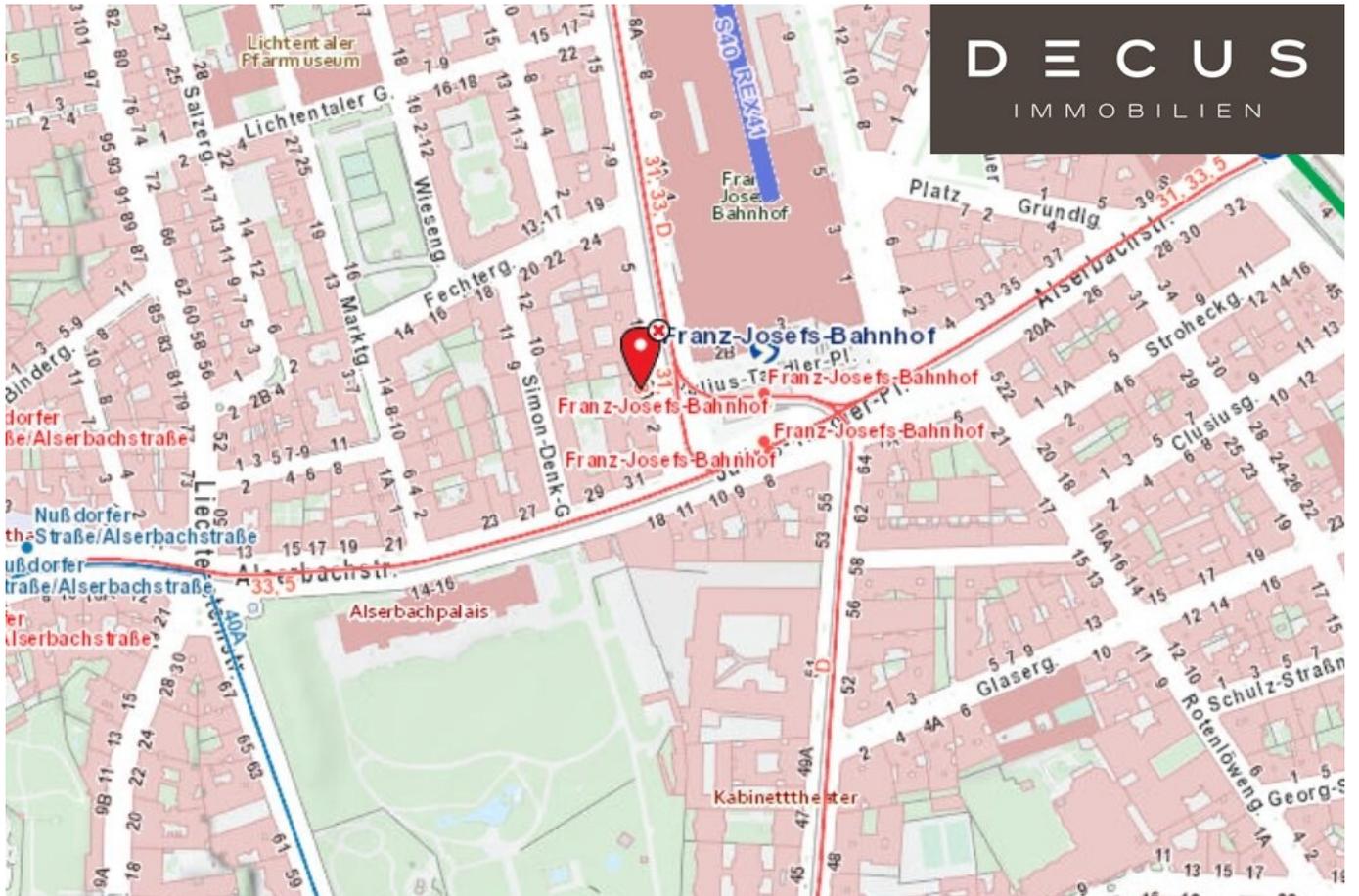
315



# DECUS

IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

**RESTAURANT BEIM FRANZ JOSEFS BAHNHOF**

**AM JULIUS TANDLER PLATZ**

**Gut eingeführtes Lokal**

**mit großem Erweiterungspotential**

**sucht ambitionierten Nachfolger.**

### **Objekt und Ausstattung**

In guter Lage, an der Alserbachstraße beim Bahnhof, steht dieses gut ausgestattete Lokal zur Vermietung.

Es wird aus privaten Gründen **gegen eine angemessene Investitionsablöse** weitergegeben.

Es ist eine Betriebsübernahme.

Die Ablöse ist VB. € 200.000.

**Es ist kein Bier- oder Lieferantenvertrag zu übernehmen!**

Es ist eine aufrechte Betriebstättengenehmigung selbstverständlich vorhanden.

Neben maximal 50 Sitzplätzen bietet der Schanigarten zusätzlich 22 Plätze.

Die Bar ist mit großzügigem Barpult und allen Schikanen zur Verfügung.

Die angeschlossene Küche ist mit Gerätschaft voll ausgestattet.

Die Küche hat auch einen separaten Zugang für Lieferungen.

Es wurde nach der Coronazeit ohne Personal geführt,

der Jahresumsatz von rd. 360.000 kann bei Vollbetrieb

und mit entsprechendem Marketingaufwand hinetwa verdreifacht werden.

Die Heizung ist eine Gasetagenheizung.

Eine Gastro-Lüftungsanlage ist selbstverständlich vorhanden.

Ein trockener Kellerabteil mit ca.12-13m<sup>2</sup> ergänzt das Raumangebot.

Tische, Sessel und Sonnenschirme für den Schanigarten stehen zur Verfügung.

Es sind im Innenhof 2 Einstellplätze vorhanden.

Andere Einstellplätze können bei den Eigentümern eventuell angemietet werden

da der gesamte Innenhof dzt. ungenützt ist.

### **Miete**

Nettomiete € 1.500 BK 258 USt 351,60

**Gesamtmiete rd. € 2.110** inkl BK und USt

### **angemessene Ablöse**

Provision

3 BMM inkl 20% USt

### **Lage und Umgebung**

Die gutbürgerliche Lage an der Alserbachstraße ist als sehr gut zu bezeichnen.

Durch die Alserbachstraße, und den Julius Tandler Platz ist die Gegend optimal erschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@decus.at** persönlich zur Verfügung.

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap