

## Charismatische Weinbar



**Symbolbild**

SYMBOLBILD

**Objektnummer: 1989**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	437,81 €
<b>Kaltmiete</b>	544,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,98 €
<b>USt.:</b>	108,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Otmar Kases

RE/MAX Trend  
Landstraße Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43 664 352 09 72  
H +43 664 352 09 72

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

**RE/MAX**

**Trend**

# Objektbeschreibung

## Charmante Weinbar mit besonderem Flair

Diese stilvolle Weinbar bietet Ihnen die Möglichkeit, einen gut etablierten Gastronomiebetrieb in einem belebten und beliebten Viertel Wiens zu übernehmen. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus gehobenen Wohnhäusern, kleinen Geschäften und einer lebendigen Gastronomieszene aus, die für eine konstante Frequenz an Gästen sorgt. Die Nähe zu beliebten Treffpunkten und Freizeitmöglichkeiten macht diese Location besonders attraktiv.

## Objektdetails

- Nutzfläche: ca. 60 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen (je ca. 30 m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss)
- Keller: ca. 8 m<sup>2</sup>, ideal als zusätzlicher Stauraum
- Plätze: 20 Sitzplätze im Gastraum, 18 Sitzplätze im Schanigarten
- Miete: € 653,75 inkl. Betriebskosten und USt. Mietvertrag unbefristet.
- Ablöse: Verhandlungsbasis € 128.000 netto.

## Highlights

- Modernisiert: Vor 6 Jahren umfassend saniert (inkl. Estrich, Fenster und Elektroinstallation)
- **Ausstattung:**
  - Klimaanlage für höchsten Komfort
  - Effiziente Infrarotheizung
  - Hochwertige Gastrogeräte: Eiswürfelmaschine (6 Monate alt), Gläserpüler (3 Monate alt), Kühlpult (18 Monate alt)

Der einladende Gastraum schafft mit seinem modernen und gleichzeitig gemütlichen Ambiente den perfekten Rahmen für gesellige Abende bei edlen Tropfen. Die beiden Ebenen ermöglichen eine flexible Nutzung und bieten ausreichend Platz für Veranstaltungen oder private Feiern.

Der großzügige Schanigarten mit 18 Sitzplätzen lädt an warmen Tagen zum Verweilen im Freien ein und bietet eine hervorragende Möglichkeit, die Gästeanzahl zu erweitern.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in einem aufstrebenden Viertel Wiens Fuß zu fassen und Ihren Traum von der eigenen Weinbar zu verwirklichen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kauf-/Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot)

Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss § 7(1).

Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)

AUF GRUND DER NEUEN DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN!!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap