

**Zentrale Lage, der Ort für Ihre Geschäftsidee in 1010  
Wien!!!**



**Objektnummer: 2533/6612**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.109,21 €
<b>Kaltmiete</b>	1.109,21 €
<b>USt.:</b>	221,84 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ablöse: 99.000€ +20% MwSt

### Provisionsangabe:

2 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



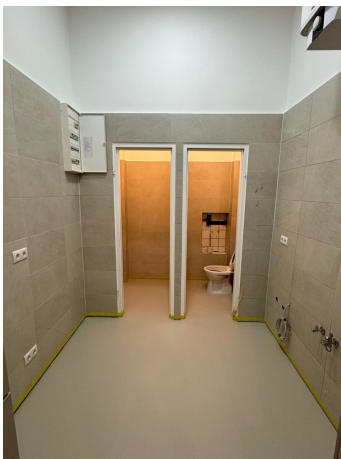
### Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

H +43 664 33 00 156

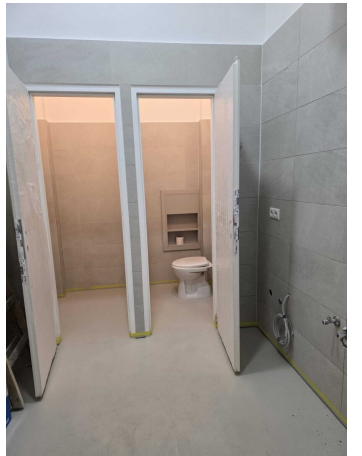
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

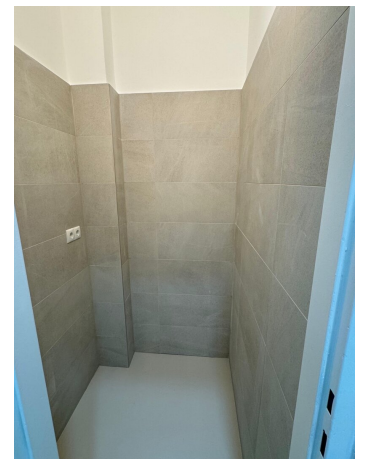
termin zur















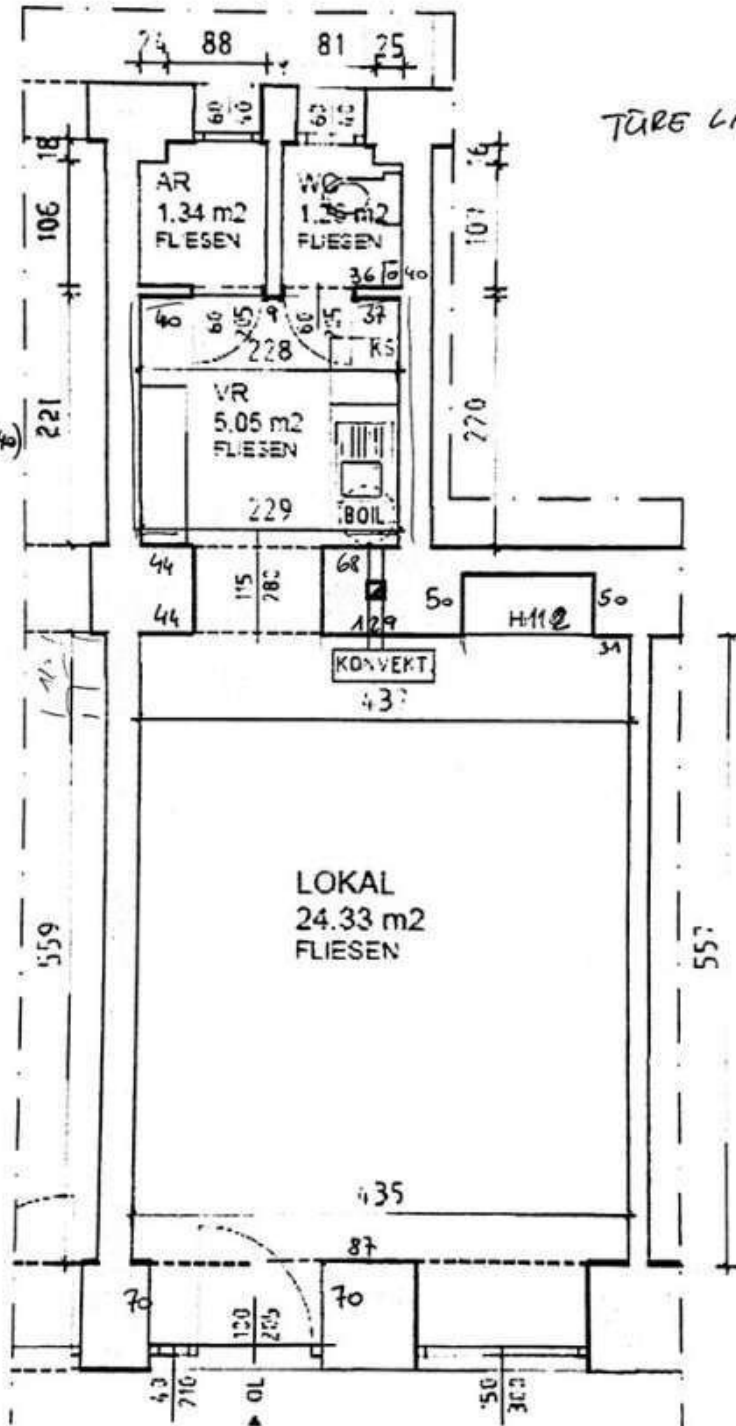




MINIGE HÖHE:  
3,50 m (2,40+1,10)

DURCHGANG  
2400

8,65 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Frisch renoviert!

Diese charmante Immobilie bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre eigene Geschäftsidee zu verwirklichen. Mit einer Fläche von 35m<sup>2</sup> und einer Miete von nur 1.109,21 € Netto pro Monat ist dieses Angebot unschlagbar.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie befindet sich im beliebten 1. Bezirk von Wien, der für seine historische Architektur, seine lebendige Kultur und seine erstklassigen Restaurants bekannt ist. Mit einer Vielzahl von öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe, einschließlich Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sind Sie in kürzester Zeit mit der gesamten Stadt verbunden.

## Highlights der Immobilie:

- **Fläche:** 35m<sup>2</sup> besteht aus:
  - \*Verkaufraum.
  - \*WC
  - \*Küche
- **Lager:** 60m<sup>2</sup>
- **Keller:** 4m<sup>2</sup>
- **Zustand:** kernsaniert mit aufrechter Betriebsanlagengenehmigung für kleine Gastro/Imbiss
- **Preis:**
  - **Miete:** 1.109,21€ Netto
  - **Ablöse:** 99.000 zuzüglich MWST

- **Lage:** Bestlage, am Getreidemarkt, neben dem Museumsquartier, Marieahilferstraße, Kunsthistorisches Museum, TU und Naschmarkt

Die Immobilie selbst ist in einem neuwertigen Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigene Note hinzuzufügen und Ihr Gastgewerbe nach Ihren Wünschen zu gestalten. Mit großen Fenstern und viel natürlichem Licht ist der Raum hell und einladend. Die offene Gestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet Platz für einen gemütlichen Gastraum und eine Küche.

Neben der perfekten Lage und dem neuwertigen Zustand bietet diese Immobilie auch eine Fülle von Annehmlichkeiten in der näheren Umgebung.

Mit dieser Immobilie haben Sie die Möglichkeit, sich in einer der beliebtesten Gegenden von Wien niederzulassen und Ihr eigenes Gewerbe zu eröffnen. Nutzen Sie diese Chance und bringen Sie Ihre Geschäftsidee zum Leben.

Zögern Sie nicht länger und kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von dieser großartigen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dabei zu helfen, Ihr Traumgeschäft in Wien zu verwirklichen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap