

## Modernes Caféhaus in absoluter Frequenzlage zur Ablöse



**Objektnummer: 5561/2396**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.443,01 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	33,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,01 €
<b>USt.:</b>	888,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.994,84 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**

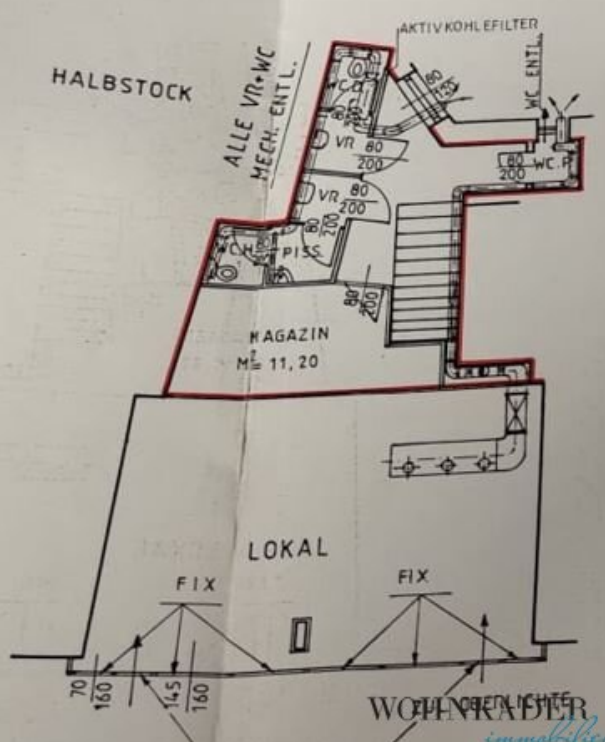
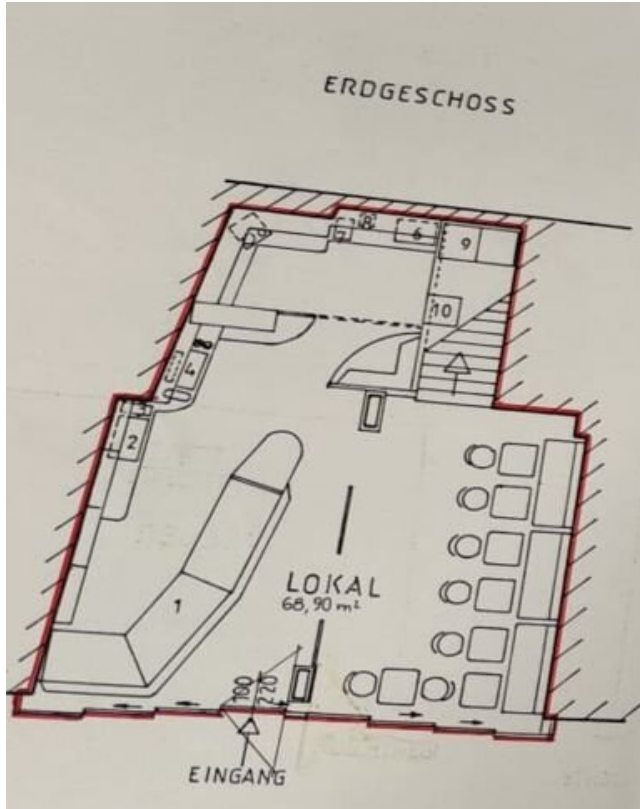
Wohnkader GmbH











# Objektbeschreibung

## Modernes Caféhaus in absoluter Frequenzlage zur Ablöse

Dieses ca. 124 m<sup>2</sup> große Lokal bietet optimale Voraussetzungen für den Betrieb eines erfolgreichen Gastronomiebetriebs. Es verfügt über einen einladenden Saal mit einer großzügigen Glasfront, die sich im Sommer vollständig öffnen lässt. Dazu kommen eine angeschlossene Bar, eine kleine abgetrennte Küche, ein kleiner Saal, mehrere Stauräume sowie drei Kellerräume. Im Sommer sowie im Winter wird ein Gastgarten für 100 Gäste betrieben.

### Ausstattung:

Das Lokal ist voll ausgestattet.

### Sitzplätze:

Im Innenbereich stehen ca. 35 Sitzplätze zur Verfügung, die durch einen ganzjährig nutzbaren Schanigarten mit weiteren 100 Sitzplätzen ergänzt werden. Ideal für Gäste, die gerne im Freien speisen.

### Öffnungszeiten:

Die aktuell genehmigten Betriebszeiten sind von 7:00 bis 23:00 Uhr.

### Mietvertrag:

Der Mietvertrag wird befristet auf 10 Jahre abgeschlossen, eine unbefristete Option ist möglich

Die monatliche Miete (bei 5 Jähriger Befristung) beträgt € 4.150,- (exkl. Betriebskosten und USt.)

Kaution: 3 BMM

Ablöse €180.000,-

---

## Modern Café in a Prime Location for Takeover

This approximately 70 m<sup>2</sup> establishment offers optimal conditions for running a successful hospitality business. It features an inviting main room with a large glass front that can be fully opened in the summer. Additionally, there is an attached bar, a small separate kitchen, a small

secondary room, several storage areas, and three cellar rooms. In the summer, a sidewalk café (Schanigarten) is operated, which can also be used in the winter.

**Facilities:**

The café is fully equipped. Highlights include:

- Electric stove
- Microwave
- Griddle
- Deep fryer
- Oven
- 2x food refrigerators
- Refrigerator display
- Ice machine in storage room

**Seating:**

The indoor area offers 30 seats, which are complemented by an additional 80 seats in the sidewalk café, which can be used year-round. Ideal for guests who enjoy dining outdoors.

**Opening Hours:**

The currently approved operating hours are from 7:00 AM to 10:00 PM.

**Lease Agreement:**

The lease is fixed for 5 years, with the option for an unlimited term depending on the agreed

rent (25% discount for a fixed-term lease).

The monthly rent (for a 5-year fixed term) is €4,150 (excluding operating costs and VAT).

Deposit: 3 months' rent

Takeover Price: €180,000

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <3.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap