

## Edles Kaffeehaus in Top-Lage inklusive 2 Wohnungen!



**Objektnummer: 7939/2300161130**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.779,22 €
<b>Kaltmiete</b>	3.779,22 €
<b>USt.:</b>	755,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.605,19 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Julian Novak**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrückler Straße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410108

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







**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese **charmante Cafe** bietet nicht nur eine perfekte Lage im beliebten **10. Bezirk**, sondern auch eine einzigartige Gelegenheit für alle, die von einem eigenen Kaffeehaus träumen. Mit einer Lokalfäche von ca. **138m<sup>2</sup>** und einem **Mietpreis** von **4.535,06 € (inkl. der 2 Wohnungen!)** ist dieses Lokal die perfekte Wahl für alle, die ihre Geschäftsidee verwirklichen möchten.

Das Café befindet sich in einem **neuwertigen Zustand** und bietet alle Annehmlichkeiten, die man von einem modernen Café erwartet. Auch eine gute **Küche** und eine sehr gute WC-Anlage ist vorhanden.

Die **Klimaanlage** sorgt auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima und die **elektrischen Außenjalousien** schützen vor zu viel Sonneneinstrahlung und dienen gleichzeitig als **Sichtschutz**. Für die warmen Tage bietet das Café einen **großzügigen Schanigarten** mit vielen schönen Pflanzen! (Hierfür gibt es eine ganzjährige Genehmigung, was von großem Vorteil ist, da man das Mobiliar nicht 2 mal im Jahr ab- und aufbauen muss.) In dem großen **Keller** ist genug zusätzlicher Stauraum und ein **Kühlraum** vorhanden.

### Zusatz zum Lokal:

1. Wohnung im Erdgeschoss (mit ca. 66m<sup>2</sup>)
2. Wohnung im oberen Stockwerk (mit ca. 95m<sup>2</sup>)

Zu diesen dazugehörigen Wohnungen ist zu erklären, dass die größere von Beiden erst ungefähr 3-6 Monate nach Mietvertragsabschluss des Lokals zur Verfügung stehen kann! Die **Anmietung** einer der 3 Immobilien (nur Wohnung 1, Wohnung 2 oder nur Lokal) ist **nicht möglich!**

### Die angegebene Gesamtmiete enthält bereits alle Bruttomonatsmieten!

Die Lage dieses Lokals ist auch praktisch unschlagbar! Hier haben Sie die Möglichkeit eine breite Masse an Gästen anzusprechen, die gerne das ein oder andere Bier trinken oder auch eine Kleinigkeit speisen. Außerdem gut geeignet für Veranstaltungen, Geburtstage, etc.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und machen Sie Ihren Traum vom eigenen Café wahr. Mit dieser Immobilie haben Sie die Möglichkeit, Teil der lebendigen und pulsierenden Wiener Gastronomieszene zu werden. Zögern Sie nicht und **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!** Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot persönlich zu präsentieren.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap