

## **Johannesgasse 21: Gut gehender Stadl / Club / Bar zu übernehmen - laufender Betrieb**



Lokal hat 242 m<sup>2</sup> Nutzfläche (2 Club-Räume mit gesamt 139 m<sup>2</sup>)

**Objektnummer: 5219**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johannesgasse 21
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	241,96 m <sup>2</sup>
Kaltmiete (netto)	2.183,25 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Betriebskosten:	316,75 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete 2.500 € netto, zuzüglich 20 % MWSt

### Provisionsangabe:

3 Monatsmieten + 20 % MWSt; zuzüglich 5 % Provision der Ablöse + 20 % MWSt

## Ihr Ansprechpartner



### Geschäftsführer Martin Kaltenegger

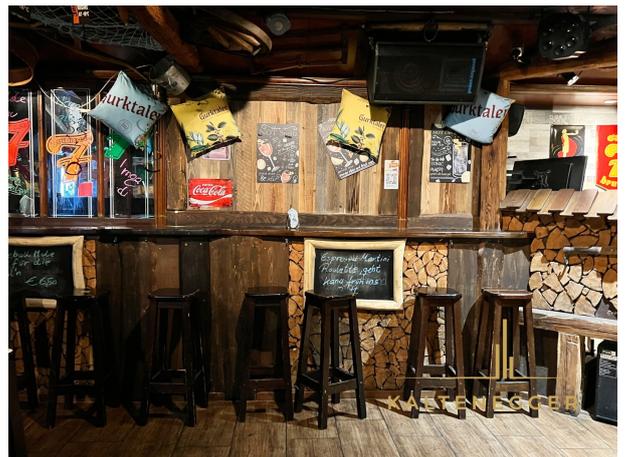
Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 2327626







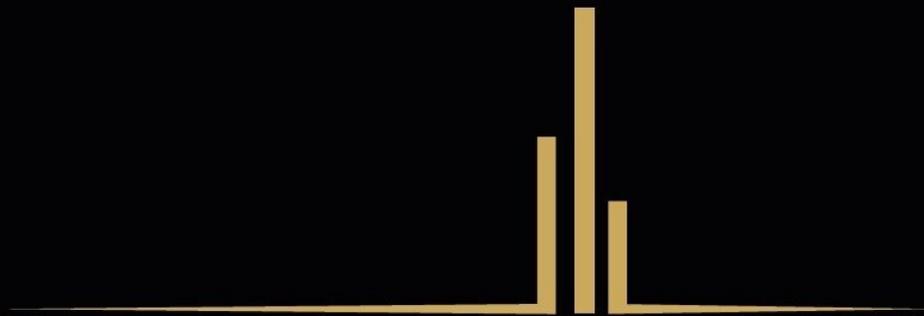












KALTENEGER

## Objektbeschreibung

Es gibt hier die seltene Gelegenheit, einen erfolgreichen Stadl / Club / Bar an prominenter Adresse zu übernehmen. Da das Lokal sehr gut läuft, möchte der aktuelle Hauptmieter ein größeres Lokal übernehmen, daher steht das Lokal zur Verfügung.

Es handelt sich um das **7-Brunnen-Stadl in der Johannesgasse 21 im 1. Bezirk: mit einem Club, einem Stadl** und zusätzlich für private Events anzumieten.

[Link auf die Homepage des 7-Brunnen Stadls - hier klicken](#)

Auf der Homepage gibt es die Möglichkeit, sich die Räumlichkeiten virtuell anzuschauen.

Das Lokal ist im Souterrain eines schönen Gründerzeithauses: Ecke Johannesgasse 21 / Seilerstätte 13 (zwischen Kärntner Straße und Ring). Der Eingang zum Lokal ist in der Johannesgasse 21.

### Eckpunkte des Lokals:

- Prominente Lage bzw. Adresse
- An dieser Adresse wurden schon immer Clubs/Bars betrieben
- Aufrechte Betriebsanlagengenehmigung
- Laufender Betrieb
- Nutzfläche 241,96 m<sup>2</sup>, davon die 2 Bar-Räume 139 m<sup>2</sup>
- Genehmigt für 120 Personen gleichzeitig (115 Kunden, 5 Mitarbeiter)

- Für Bar- / Clubbetrieb bis 4 Uhr Früh
- Genehmigt bis 97 Dezibel, es gab keine Beschwerden diesbezüglich
- Alle technischen Anlagen und Einrichtungen sind bewilligt bzw. überprüft worden
- Schankanlagen hinter der Bar in jedem der 2 Gästeräume (Club bzw. Stadl)
- DJ-Pult in beiden Gasträumen
- Be- und Entlüftungsanlage mit Frischluftzufuhr
- Klima-Splitgeräte an den Decken für Kühlen und Heizen
- Videoüberwachung
- Alarmanlage
- Keine Bindung an Lieferanten
- Aktuell keine Küche im Lokal, Küche könnte eingebaut werden für Restaurantbetrieb

**Räume:**

- Barraum 1 mit 69 m<sup>2</sup> (aktuell Club)
- Barraum 2 mit 70 m<sup>2</sup> (aktuell Stadl)
- Eingangsbereich mit Stufen zum Lokal
- Gästegarderobe mit Pult
- 1 Kühlzelle mit Kühlaggregat
- 1 Lager für Getränkekisten
- 1 Lager für Getränkeflaschen etc.
- 1 Lager für Putzutensilien
- 3 separate WC Anlagen: 2 für Gäste (Damen bzw. Herren) und Personal-WC
- Kleines Büro
- Notausgangsbereich in den Innenhof des Hauses

#### **HAUPTMIETE:**

- Übernahme des Haupt-Mietvertrags ab sofort möglich
- Hauptmietvertrag für Geschäftsräume: MRG Vollanwendung, Angemessener Hauptmietzins

- Unbefristeter Mietvertrag
- Kündigungsfrist Mieter 3 Monate
- Vermieter sind die Hauseigentümer, vertreten durch eine Hausverwaltung

## **LAUFENDE KOSTEN:**

### **Miete:**

2.183,25 € Hauptmietzins netto

316,75 € Anteilige Haus-Betriebskosten netto

-----

2.500 € Betrag netto

500 € 20 % MWSt

-----

3.000 € Monatliche Gesamtmiete inkl. 20 % MWSt

### **Verbrauchsabhängige Kosten des Lokalbetriebs:**

nur Stromkosten, da die Heizung über die Klimageräte erfolgt.

## **EINMALIGE KOSTEN AM BEGINN:**

**Ablöse:** 500.000 € + 20 % USt für die Einrichtung/Geräte im Lokal

**Kaution:** 9.000 €

**Vergebührung** des Vertrags: 1.080 €

**Maklerprovision:**

3 Monatsmieten + 20 % MWSt: 7.500 € + 20 % MWSt = 9.000 €,

zuzüglich 5 % Provision der Ablöse + 20 % MWSt

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Kaltenegger Realitäten GmbH und dem Auftraggeber (aktueller Mieter) aufgrund Beauftragung als Makler in der Vergangenheit.

**Der aktuelle Mieter hat unter anderem kürzlich folgende Investments getätigt:**

- Lüftungsanlage renoviert
- Soundanlage überholt
- Klima und Kühlung ist aus 2023, alles überholt
- Abflussrohre erneuert
- Neuverkabelung Licht
- Neue Geschirrspüler
- Alle Geräte/Anlagen wurden überprüft

**Bei Interesse am Lokal bitte um eine schriftliche Anfrage über das Immobilienportal** und Angabe von Firma/Name, Adresse, e-mail und Telefonnummer.

**Besichtigungen des Lokals sind möglich.**