

UNBEFRISTETES LOKAL IN BESTLAGE MIT SCHANIGARTEN



Objektnummer: 3383

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1883
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	57,00 m ²
Lagerfläche:	34,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 156,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,41
Kaltmiete (netto)	2.680,00 €
Kaltmiete	2.840,02 €
Betriebskosten:	160,02 €
USt.:	568,00 €
Provisionsangabe:	

10.224,07 € inkl. 20% USt.

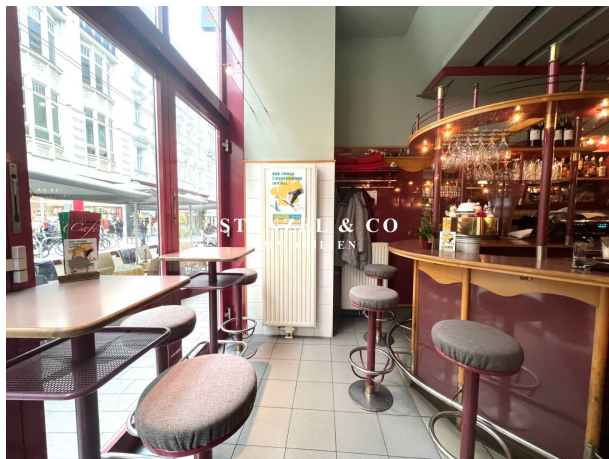
Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

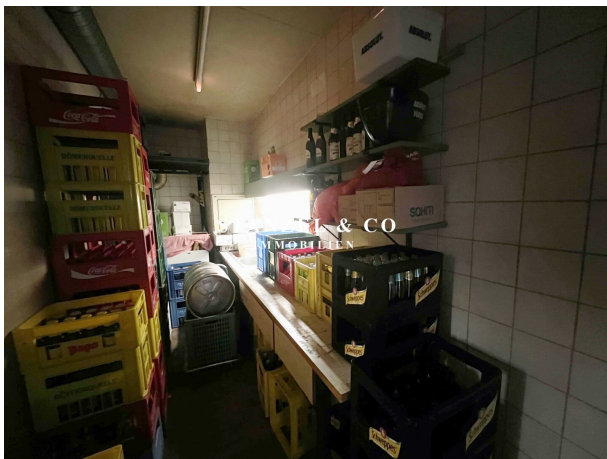
T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87

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











Objektbeschreibung

GESCHÄFTSLOKAL IN SCHÖNEM STILHAUS (BJ 1883) MIT NETTEM SCHANIGARTEN

**(BEI EINER GASTROVERMIETUNG : ES WIRD NUR ALS GASTGEWERBE /
BETRIEBSART EINER ESPRESSO BAR VERMIETET)**

**Derzeit wird das Lokal als sehr gut gehendes Kaffeehaus/Espresso - ca. 57m²
geführt, zusätzlich gibt es 34m² (1 Büroraum und 2 Lagerräume - nicht beheizt) in
einem Hofgebäude**

Espresso bar:

Das 57m² große Lokal, besteht aus zwei Gasträumen. Der erste Gastraum ist straßenseitig und hat eine Bar, einen Barbereich mit Barhocker und Hochtischen und eine Teeküche

(es gibt 2 kleine Abzüge - kann nicht verändert/erweitert werden).

Im hinteren Teil der Espresso bar befindet sich der zweite Gastraum mit Tischen.

Der gartenseitige Gastraum hat einen Zugang zum begrünten Innenhof.

Das Lokal verfügt über eine separate Herren- & Damentoilette mit jeweils einem Vorraum mit Waschtisch.

Lager/ Büro:

Im Innenhofgebäude befindet sich das ca. 34m² (nicht beheizte) Lager, welches sich in einen Büroraum sowie 2 Lagerräume gliedert - es gibt die Möglichkeit ein Gang- WC mitzubeneutzen.

Der ganzjährige **Schanigarten** (Genehmigung Winter: 3,6m lang und 1,2m breit somit 4,32m² groß / Genehmigung Sommer: 9m lang und bis zu 1,95m breit somit 16,01m² groß), ist aktuell bis 31.12.2027 genehmigt worden - muss nach dieser Zeit wieder eingereicht werden.

ABLÖSE (Investitionsablöse) Verhandlungsbasis € 350.000,--

(Das Lokal wird wie besichtigt und nicht geräumt übergeben)

Kautions zwischen € 15.000,--- bis € 20.000,--

Beste Infrastruktur: Mitten in der Begegnungszone gelegen befindet man sich mit wenigen Schritten in der Fußgängerzone der Mariahilfer Straße. In wenigen Gehminuten gelangt man zur U-Bahn-Station U3 Neubaugasse. Die Buslinie 13A, 14A sowie die Nightline N71 befinden sich im nahen Umfeld. In der Neubaugasse befinden sich eine Bäckerei Anker, ein Eisgreissler, eine Apotheke, ein Billa, ein Fressnapf und eine Trafik - auf der Mariahilfer Straße gibt es in wenigen Schritten erreichbar einen Eurospar, eine Trafik, einen Libro, einen DM und einen Billa Plus - zusätzlich befinden sich auf der Mariahilfer Straße unzählige Geschäfte und Lokale des täglichen Bedarfs.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap