# Exklusives Gastronomie-Juwel in Kaisermühlen – 125 m² für stilvolles Bistro- oder Barkonzept



Innenbereich

Objektnummer: 1684/53

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1220 WienZustand:NeuwertigMöbliert:Voll

 Alter:
 Neubau

 Gesamtfläche:
  $124,97 \text{ m}^2$  

 Kaltmiete (netto)
  $1.703,05 \in$  

 Kaltmiete
  $2.086,32 \in$  

 Miete / m²
  $13,63 \in$  

 Betriebskosten:
  $262,22 \in$  

 USt.:
  $340,61 \in$ 

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Nilay Bagchi, BSc (Hons), MSc

RKM Immobilien e.U. Margaretenstraße 38 / 7 1040 Wien

T +43 677 632 346 02

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



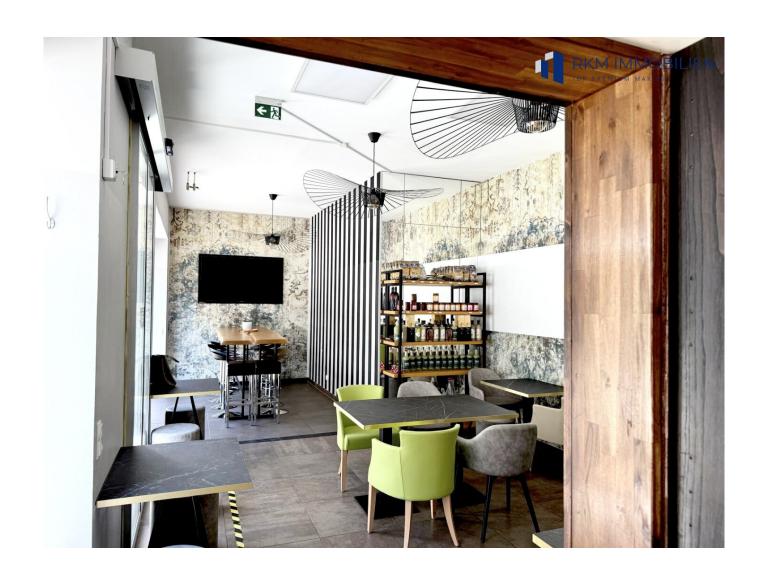












## **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrer neuen gastronomischen Chance! Diese top ausgestattete Bistro- und Bar-Gastronomie im pulsierenden Herzen von Kaisermühlen, 1220 Wien, bietet Ihnen die perfekte Plattform, um Ihre kulinarischen Visionen zu realisieren. Direkt neben dem ältesten Eisgeschäft Wiens, der Familie Bertolotti, profitieren Sie hier von einer lebhaften Nachbarschaft und einem stetigen Besucherstrom.

#### **Hochwertige Ausstattung und umfangreiche Investitionen**

Die gesamte Immobilie wurde mit einem Investitionsvolumen von über 300.000 Euro umfassend renoviert und hochwertig eingerichtet. Die modern gestaltete Bistroküche ist mit großzügigen Backöfen und einem neuen Berkel-Aufschnittgerät ausgestattet. Zahlreiche weitere hochwertige Geräte namhafter Hersteller erfüllen höchste Ansprüche an Funktionalität und Qualität. Die stilvoll gestaltete Bar schafft den idealen Rahmen für professionellen Service und sorgt dafür, dass sich Ihre Gäste rundum wohlfühlen.

Die Ablöse für das hochwertige Inventar beträgt 178.000 Euro, was Ihnen den Einstieg in Ihr neues Geschäft erleichtert.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihr gastronomisches Konzept in einer erstklassigen Lage erfolgreich umzusetzen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und starten Sie Ihr erfolgreiches Bistro- und Bar-Projekt in Kaisermühlen!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

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.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <2.500m Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <2.000m Höhere Schule <1.500m

#### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap