

## GESCHÄFTSLOKAL - BARLOKAL am GÜRTEL



Portal 1

**Objektnummer: 14108**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Einzelhandel                             |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1080 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>          | 1910                                     |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                 |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 143,17 m <sup>2</sup>                    |
| <b>WC:</b>               | 3                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.500,00 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.843,61 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 343,61 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 368,72 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                          |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

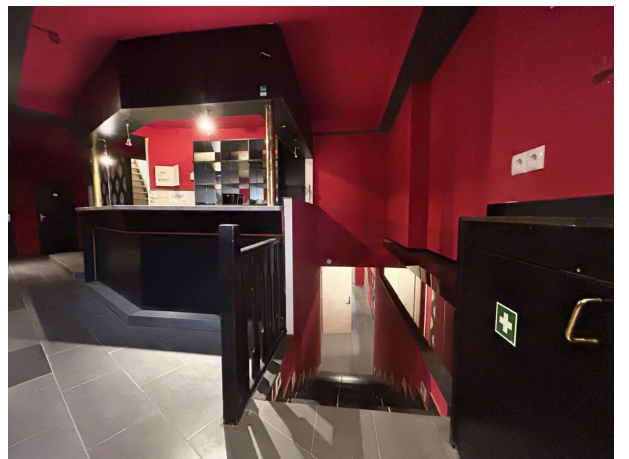


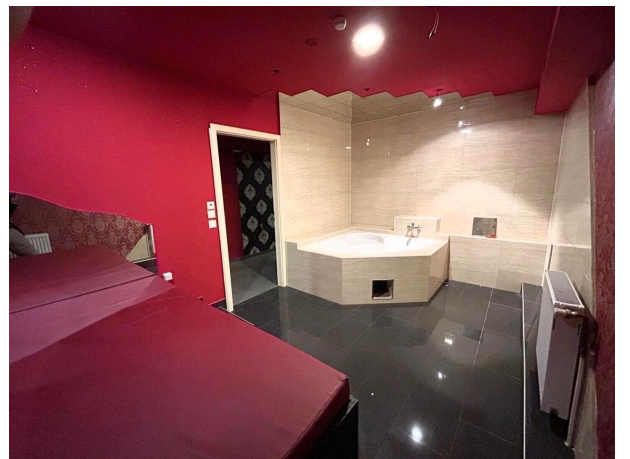
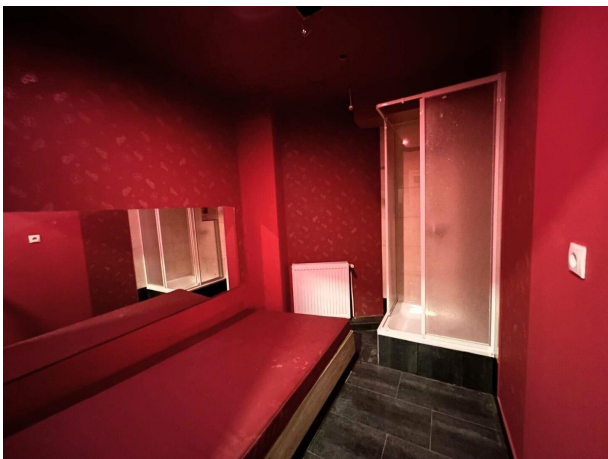
**Oliver Kalandra**

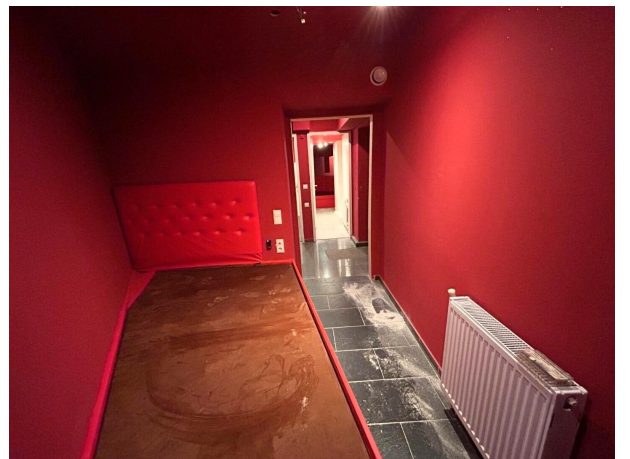
KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz-Josefs-Kai 33 7/2/6  
1010 Wien

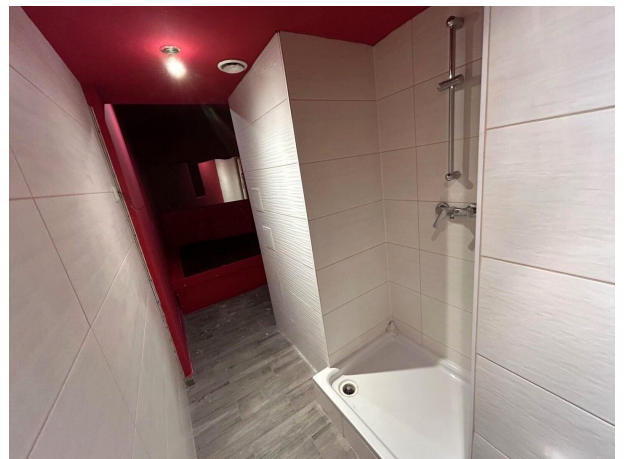
T +43-1/ 533-32-69-12  
H +43-699/ 1040-4010  
F +43 1/533-32-69-20





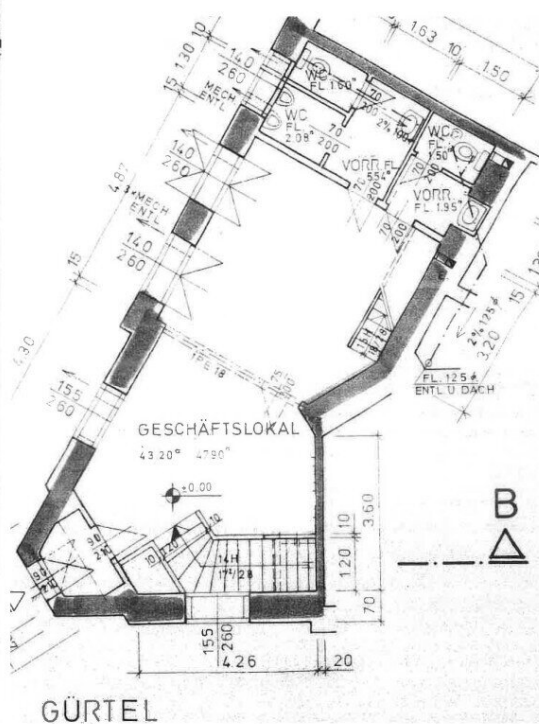
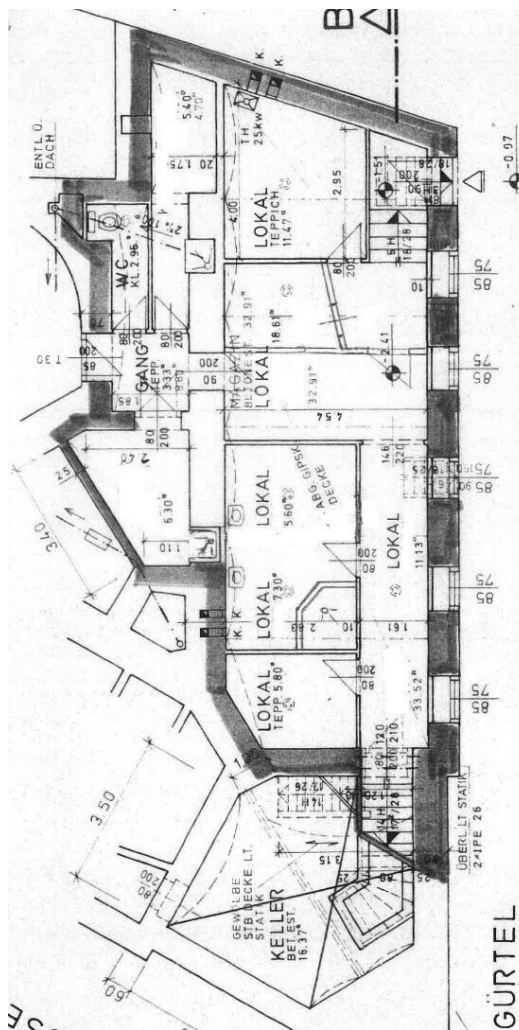












# Objektbeschreibung

## GESCHÄFTSLOKAL/ BAR/ NACHTLOKAL

In einem Jugendstilhaus am Josefstädter Gürtel sowie in eine ruhige Seitengasse orientiert, liegt dieses ebenerdige Geschäftslokal mit folgender

### Raumaufteilung:

Erdgeschoß (ca. 56m<sup>2</sup>):

Portaleingang von Ecke Gürtel, Bar- und Sitzbereich, 2 WC-Anlagen mit Waschraum (Herren/ Damen), Stiegenabgang in das

Untergeschoß (ca. 78m<sup>2</sup>):

6 Räume (jeweils mit Duschkabine oder Wanne) ohne Tagesbelichtung (Leichtbauwände daher abänderbar), 1 WC/ Waschraum, ein weiterer Zugang über Treppen von der Gürtelfrontseite sowie ein Fluchtausgang ins allgemeine Stiegenhaus;

über eine Innenstiege gelangt man vom Erdgeschoß in das

Mezzaningeschoß/ Zwischenebene (ca. 61m<sup>2</sup>):

4 Räume (Archiv-/ Abstellflächen) derzeit ohne Tagesbelichtung mit Wasser und Kanalanschluß (reduzierte Raumhöhe - ca. 2,10m).

### Ausstattung:

- branchenfreie Vermietung, Gastronomie sehr nur eingeschränkt möglich - keine warme Küche
- das Lokal wurde zuletzt als Animierlokal genutzt und hat noch ein entsprechendes Inventar vorzuweisen
- es liegt keine aufrechte Betriebsanlagengenehmigung vor
- größtenteils Fliesenboden sowie Holz-Schiffboden im Obergeschoß
- modern ausgestattete Sanitär- & WC-Anlagen
- neuwertige Gas-Etagenheizung

Angeboten wird ein ablösefreies, auf 10 Jahre befristetes Mietverhältnis mit 2-jährigem, mieterseitigen Kündigungsverzicht

Monatliche Gesamtmiete: Euro 1.843,61 (inkl. Betriebskosten zzgl. 20% USt.) - ablösefrei !

Als Kautionsbetrag werden 3- 6 Bruttomonatsmieten (je nach Bonität) verlangt (Bankgarantie möglich).

Vermittlungsprovision: 3 Bruttomonatsmieten d.s. Euro 5.531,00 + 20% USt.

360° Tour:

**<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VV60N>**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap