

Ablösefrei: Sehr gute Lage - Interessantes kleines Gassenlokal mit Schaufenster



Kolingasse: links Cafe Stein - rechts AIDA

Objektnummer: 8164/2497

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Zustand:	Teil_vollsanziert
Nutzfläche:	33,50 m ²
Verkaufsfläche:	28,60 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,80 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	735,73 €
Kaltmiete	923,58 €
Betriebskosten:	187,85 €
USt.:	184,72 €
Provisionsangabe:	

3.324,89 € inkl. 20% USt.

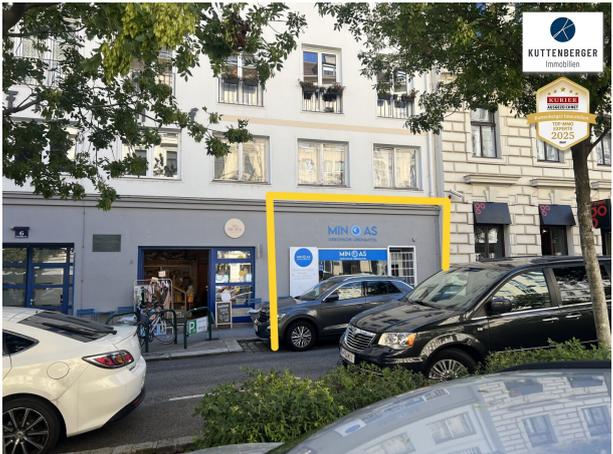
Ihr Ansprechpartner

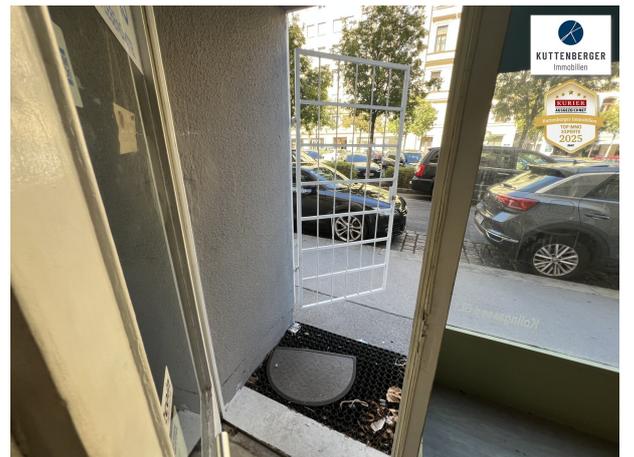


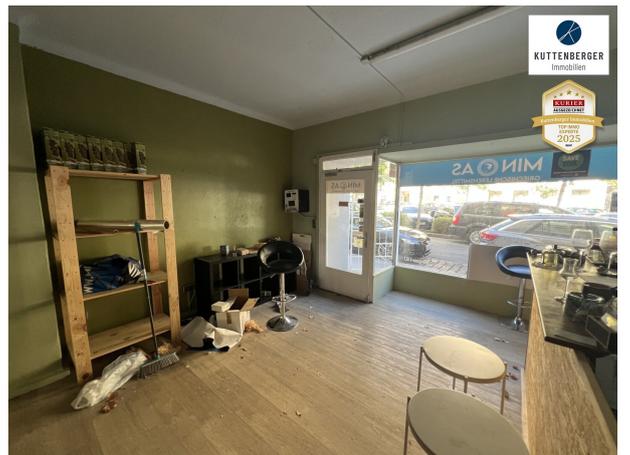
Josef Huber

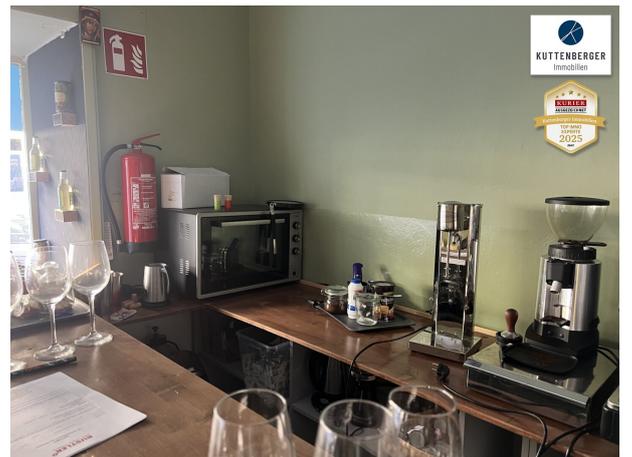
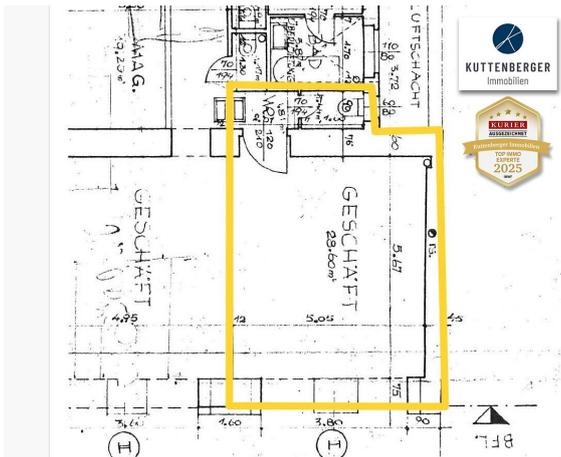
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 6878555
H +43 676 6878555











Objektbeschreibung

Diese **interessante Geschäftsgelegenheit** befindet sich in der **verkehrsruhigen 'Kolingasse'**, mit vielen **Parkplätzen zwischen den Bauminseln**.

Begünstigt durch die gute **zentrumsnahe Lage mit vielen Büros** und den **schönen Blick auf die Votivkirche** oder **Richtung Rossauer Kaserne** hat sich **hier** eine **prominente Gastronomie** entwickelt (Aida, Cafe Stein, Ra-mien, 'Kolin' usw.)

Nützen auch Sie dieses **Potenzial für Ihr Geschäft** wie zum Beispiel, Frisör, Imbiss, Blumen, Kosmetik, Werkstatt, Boutique, Atelier, usw.

Alles, was Sie hier wirklich gut machen - sollte auch funktionieren.

Das vorhandene Publikum freut sich sicher über eine tolle Bereicherung.

Die öffentliche Erreichbarkeit hierher ist **ausgezeichnet**, **Lage** und **Umgebung** sehr **attraktiv**.

Es gibt bereits eine **Toilette** und eine **Waschgelegenheit** im hinteren Bereich.

Im vorderen Bereich (**Geschäftsraum**) befindet sich ein **weiterer Wasseranschluss** mit Spüle und diverses Inventar des Vorgängers und ein Einzelofen.

Dieses Inventar kann entweder verwendet, entsorgt oder verkauft werden (siehe Fotos).

Bezüglich **Mietdauer** können mit dem Vermieter zum Beispiel **5 Jahre, 10 Jahre** und **eventuell unbefristet**, vereinbart werden.

KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten? [- - - Suchagent anlegen - - -](#)**

- Sie möchten eine Immobilie verkaufen? [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende Finanzierung finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- Wieviel ist meine Immobilie wert? [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine Immo-News verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap