

## **PIZZAS & BURGERS: Direkt bei der U-Bahn im 3. Bezirk**



**Objektnummer: 1967/63**

**Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttonmonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

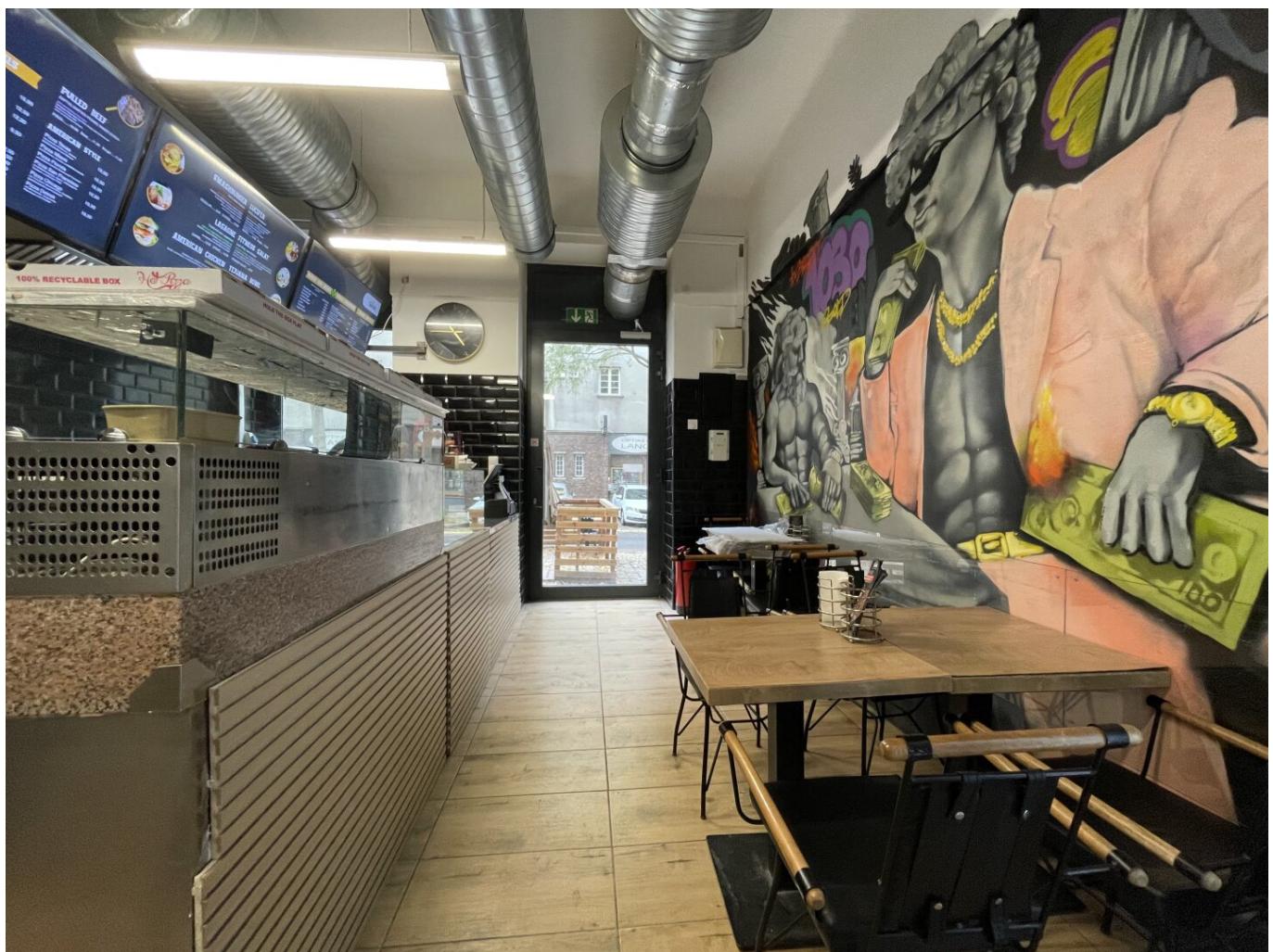


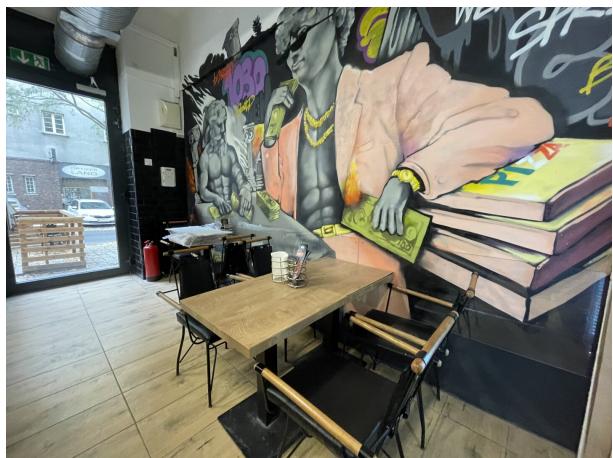
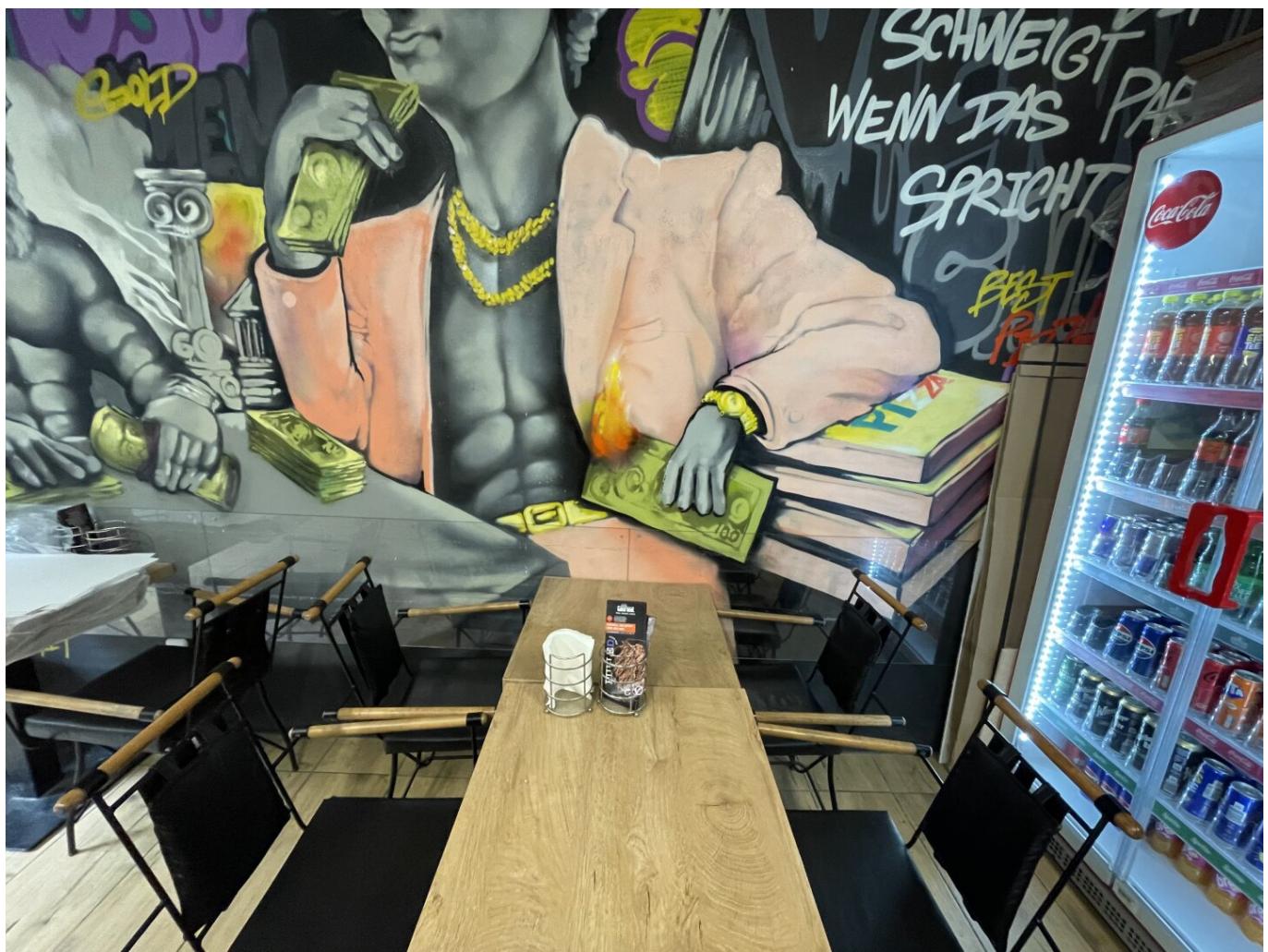
### Grâce Andrianjatovo

Die Immobilien Meisterei  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

H +43 670 1956166

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





# Objektbeschreibung

## Kurz & knackig – deine Vorteile:

- **Kompakt & effizient:** ca. 39 m<sup>2</sup> – ideal für Erstgründer:innen oder eine schlanke Zweit-Location.
- **Alles bleibt:** Voll möbliert, Inventar inklusive – **aufsperrn & loslegen**.
- **Stabil kalkulieren:** Unbefristeter Mietvertrag, Gesamtmiere ca. 1.400 € inkl. BK
- **Fairer Einstieg:** Ablöse 50.000 € – für Ausstattung & Aufbau.
- **Mehr Umsatzchancen:** Schanigarten (ca. 12 m<sup>2</sup>, jährlich zu beantragen) für Sommerbetrieb.

Perfekt für dich, wenn... du deine erste Pizzeria starten willst, ein **kompaktes Konzept** suchst, **Take-away/Delivery** kombinieren möchtest und Wert auf **fertige Ausstattung** legst.

Du brauchst Unterstützung bei der Ablöse? Wir helfen bei der Finanzierungslösung ! Schreib uns einfach auf WhatsApp und nimm deinen Traum selbst in die Hand! (+43 670 1956 166)

Das Lokal wurde **vor rund 18 Monaten saniert** (Boden, Fenster, Türen, Anschlüsse) und wird **voll möbliert übergeben (TV, Geräte, Inventar, Kassa...)**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

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

### **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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap