

Eissalon/Cafe in frequentierter Lage !



01 Verkaufsraum

Objektnummer: 1609/46585

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	32,00 m ²
Gesamtfläche:	32,00 m ²
Zimmer:	2
Kaltmiete (netto)	586,61 €
Kaltmiete	657,64 €
Miete / m²	18,33 €
Betriebskosten:	71,03 €
USt.:	131,53 €
Provisionsangabe:	

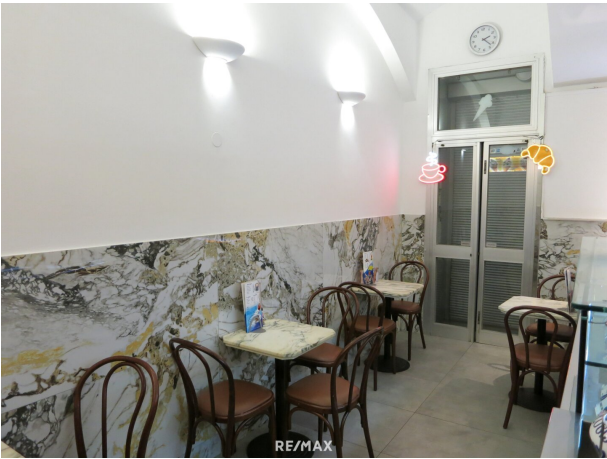
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

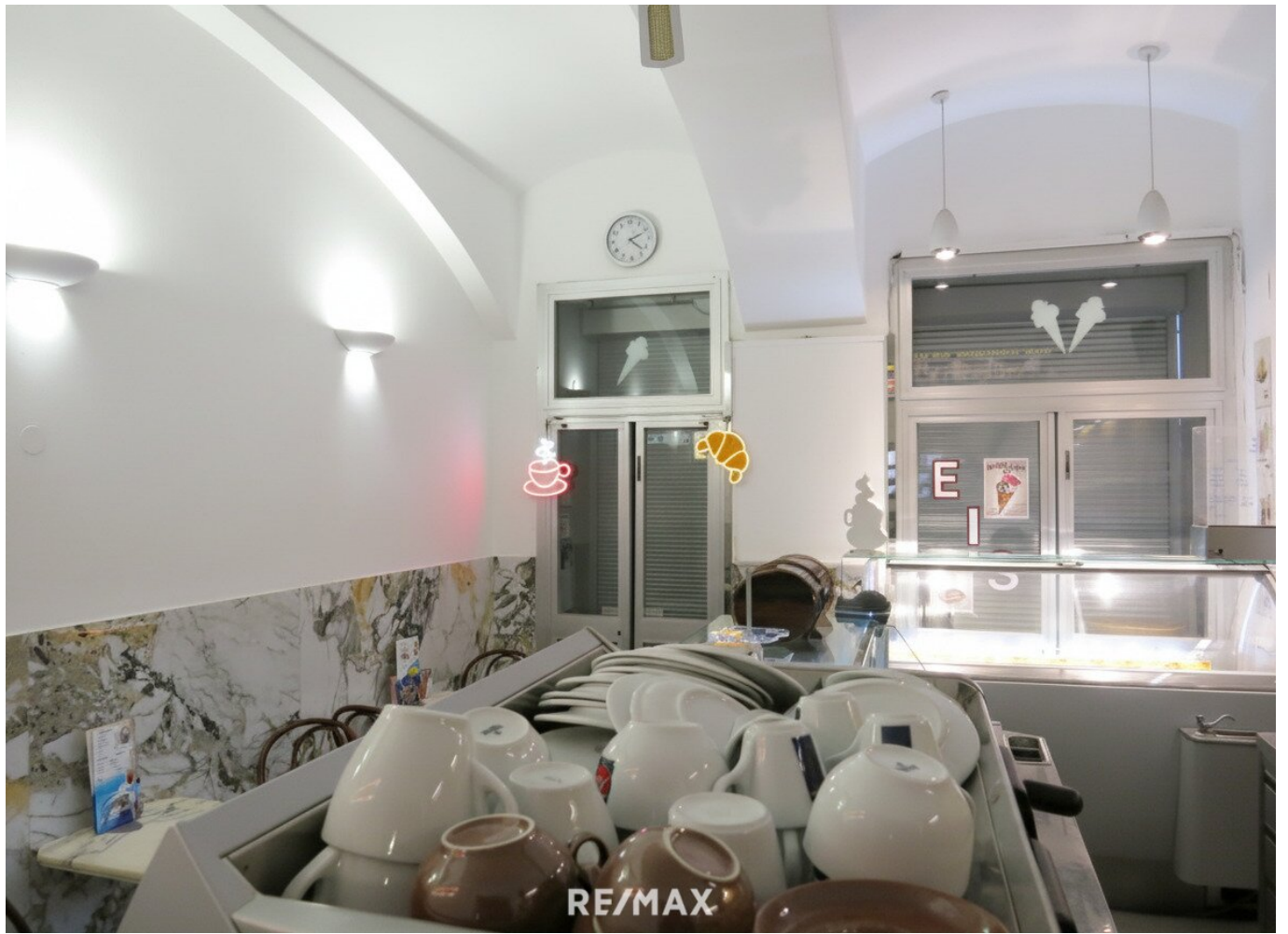
Ihr Ansprechpartner

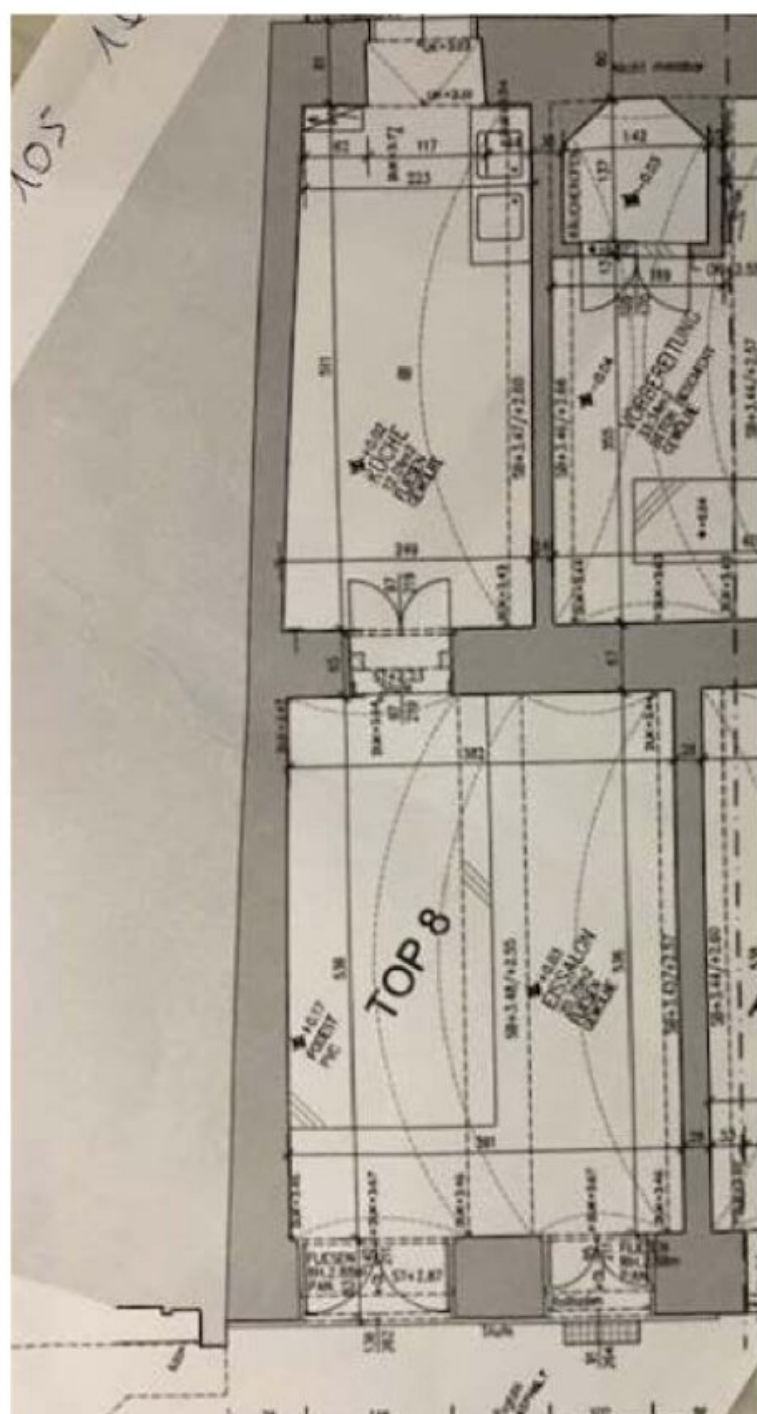


Ewald Wieser

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien







Objektbeschreibung

Take-Away: Eis, Kaffee, Smoothies

Zur Vermietung gelangt ein kompaktes und effizient nutzbares Geschäftslokal in guter Frequenzlage des 6. Bezirks. Die **Nutzfläche beträgt ca. 32 m²** und umfasst einen **Verkaufsraum mit etwa 8 Sitzplätzen** sowie einen **Arbeitsraum/Küchenbereich**, der mit sämtlichen Geräten und Maschinen zur Produktion von Speiseeis ausgestattet ist.

Ein besonderes Merkmal ist die **Takeout-Tür bzw. das Ausgabefenster zur Straße**, das ideal für den schnellen Verkauf von Eis, Kaffee, Getränken, Smoothies oder anderen To-Go-Produkten geeignet ist.

Objekt-Highlights

- Nutzfläche: ca. 32 m²
- Verkaufsraum mit ca. 8 Sitzplätzen
- Voll ausgestatteter Arbeitsraum/Küche zur Speiseeiserzeugung
- Takeout-Fenster zur Straße für Gassenverkauf
- Optimal für Impulskauf-Produkte (Eis, Kaffee, Smoothies, Matcha u. ä.)

Potenzial

Der Standort ist seit Jahrzehnten als Adresse für **Eis- und Kaffeeprodukte** etabliert und entsprechend bekannt. Durch die Lage und die bestehende Infrastruktur eignet sich das Lokal jedoch ebenso für **neue Konzepte und trendige To-Go-Produkte** – wie etwa Matcha-Varianten, frische Snacks oder andere Impulskauf-Angebote.

Zu beachten ist, dass **keine Herstellung oder Zubereitung von warmen Speisen** möglich ist und das Lokal **über keine Heizung** verfügt.

Die **Investitionsablässe für Maschinen, Geräte und Ausstattung beträgt € 80.000,-**.

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die ein **bestehendes, etabliertes Konzept fortführen** oder mit einem **neuen, zeitgemäßen Geschäftsmodell** in den Markt eintreten möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap