

GROSSES STAMMLOKAL IN MARGARETEN



Objektnummer: 1152481

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leitgebasse
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,00 m ²
Nutzfläche:	121,00 m ²
Gesamtfläche:	121,00 m ²
Zimmer:	3,50
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.950,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	390,00 €
Provisionsangabe:	

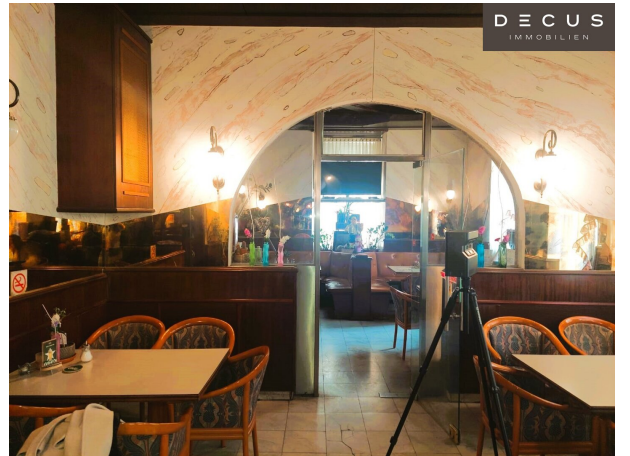
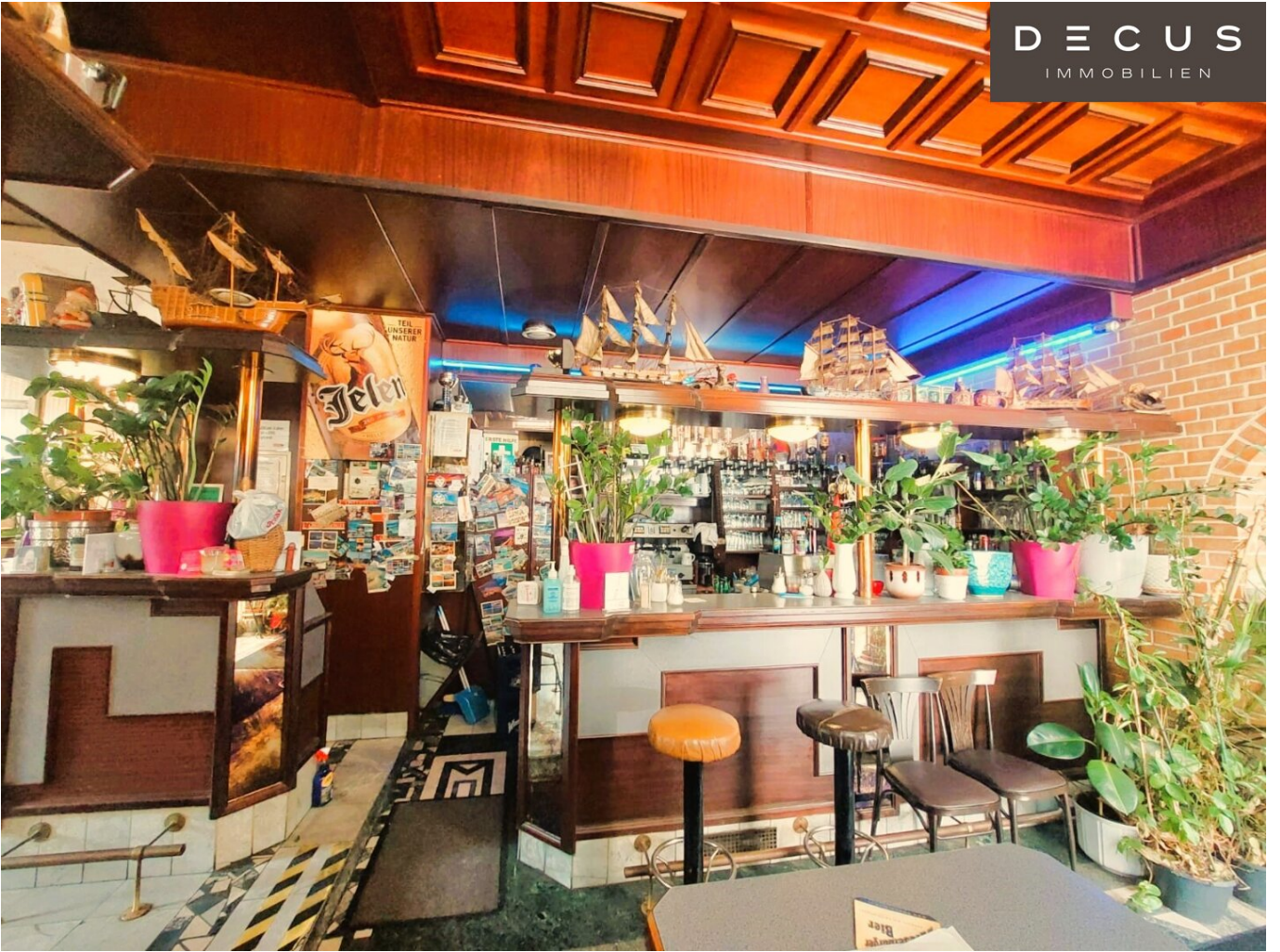
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



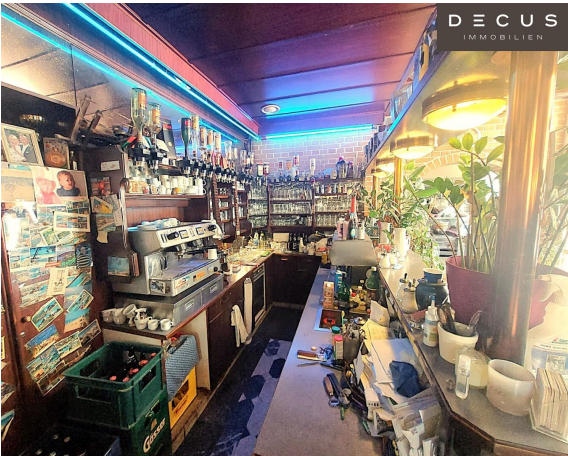
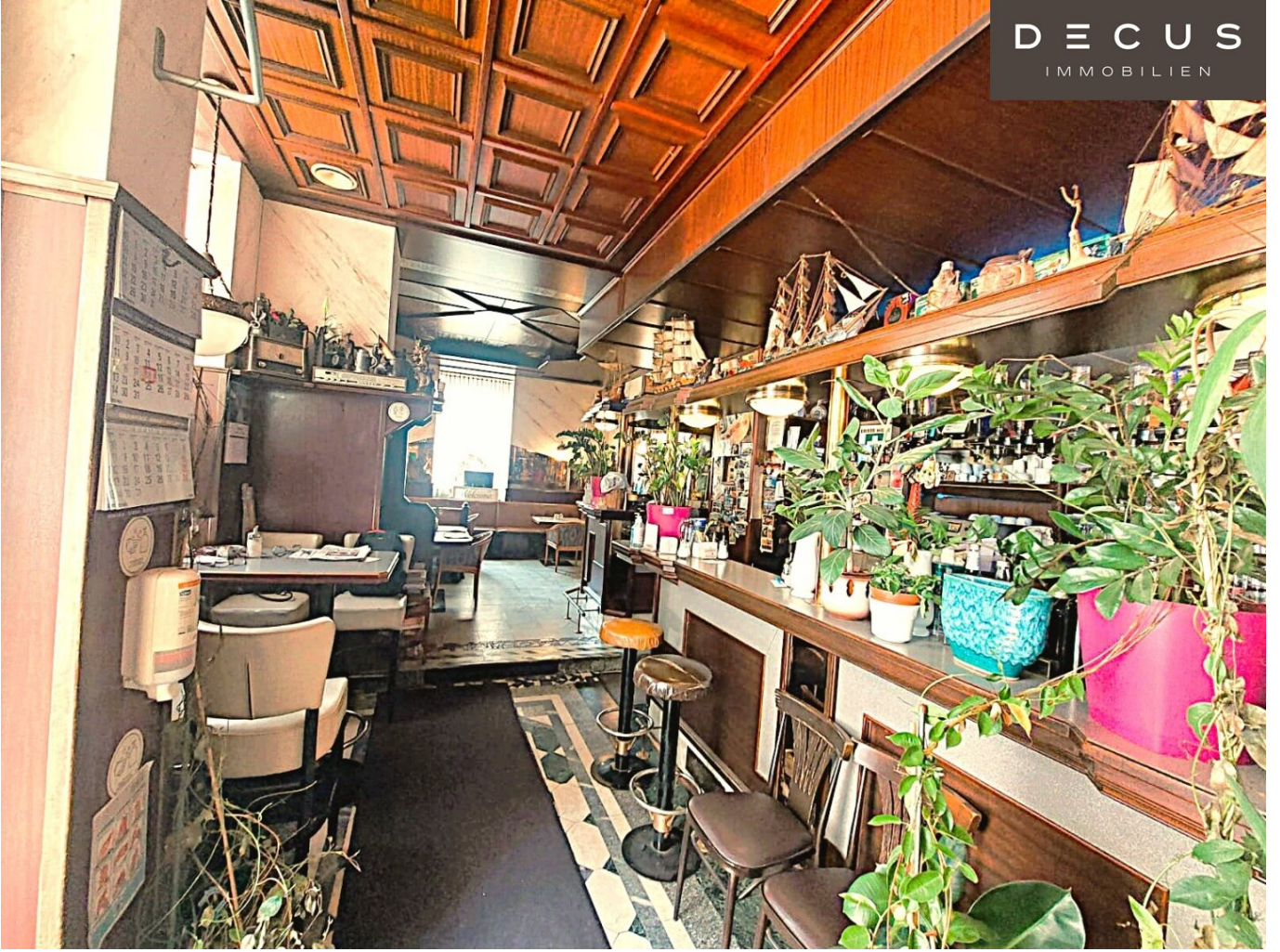
Elemér Szüts

DECUS Immobilien GmbH

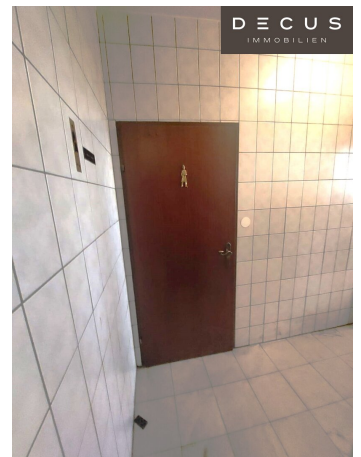




DECUS
IMMOBILIEN



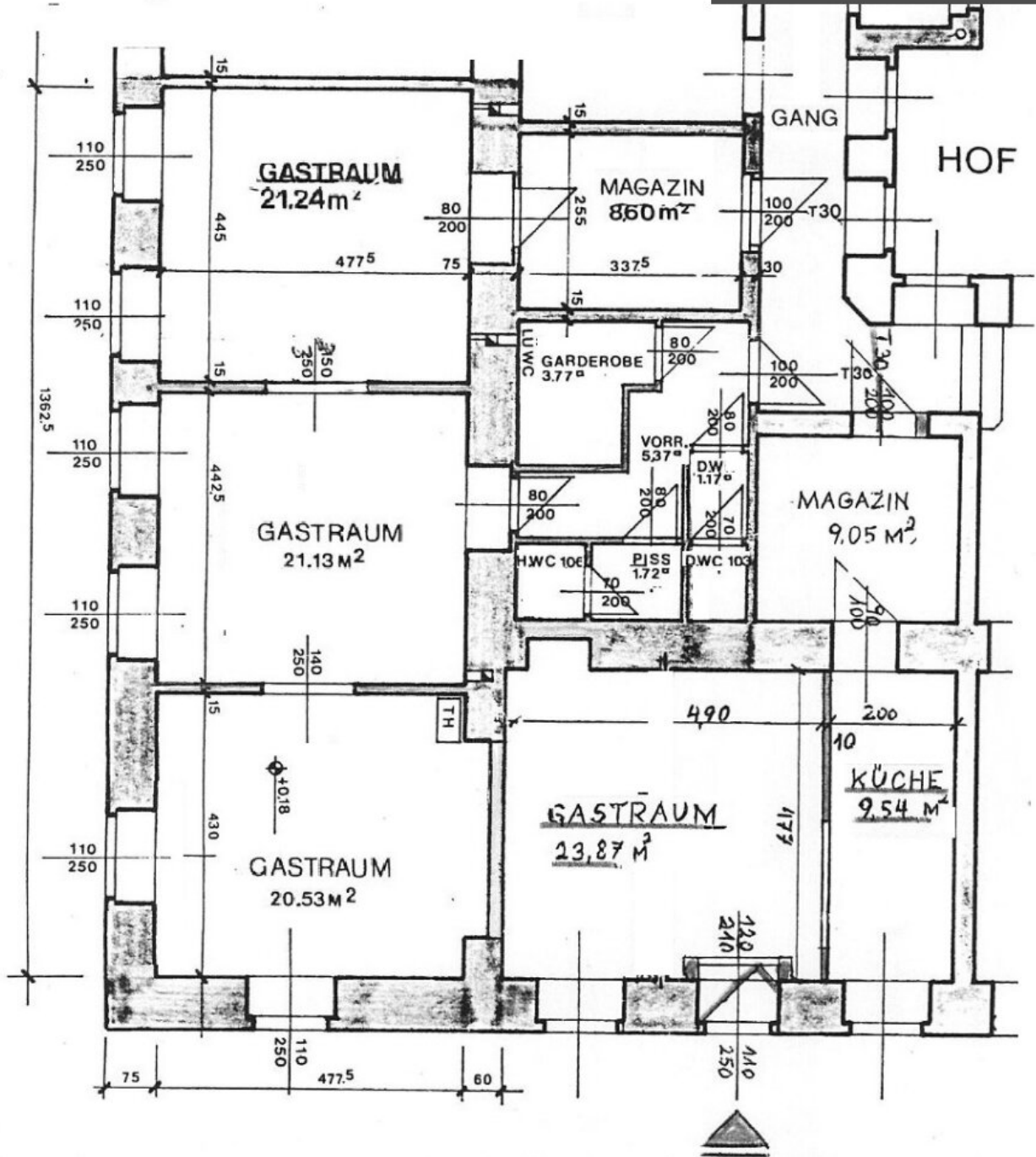






DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

EINGEFÜHRTES, GROSSES STAMMLOKAL

SCHLUMMERT IM DORNRÖSCHENSCHLAF

und wartet auf einen Gastronomenkuss

Objektbeschreibung

Vor Jahrzehnten wurden nach und nach drei nebeneinander befindliche Lokale unbefristet angemietet, umgebaut und verbunden.

Sohin sind **nach wie vor drei Mietverträge** da.

Die Küche wurde aufwendig ausgestattet, ein großes Gastro-Lüftungssystem wurde eingerichtet und **die Lüftung im Hof über das Dach geführt.**

Es wurde im ersten Gastraum **eine Bar installiert** und in der Küche für den Straßenverkauf eine Durchreiche geschaffen.

Die **Kühlaggregate der Bar** sind im Kellerabteil situiert und sind alternativ einsetzbar.

Im dritten Gastraum fand **lange Zeit das Billardspiel** statt.

Ein Tisch ist nach wie vor da.

Vor dem Lokal ist ein Schanigarten eingerichtet, eine zweite Gästeterrasse ist uU. in der Nebengasse beantragbar.

Seit der Pandemie wird nicht mehr gekocht, und das Lokal wird ohne Personalaufwand als Stammkneipe geführt.

Ein Hinterausgang ins Haus ist als Notausgang deklariert.

Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung

erfolgt durch eine moderne Gasetagenheizung.

Wir laden Sie herzlichst zu einer unvergesslichen Besichtigung ein!

Vorab können Sie eine virtuelle Begehung durch die Räume machen. (siehe Link)

Raumaufteilung

- Gastraum mit Bar
- Gastraum
- Gastraum
- Magazin
- Küche
- Magazin
- Vorraum (zu den WCs und zum Notausgang)
- WC (Damen-WC mit Vorraum)
- WC (Herren-WC mit Vorraum)
- Personalgarderobe
- Schanigarten (vor dem Lokal)
- WC Personal (am Gang)

Miete

Gesamtmiete dzt. € **2.350,-** inkl. BK und USt

Kautio: 3 BMM **Provision:** 3 BMM

Eine **angemessene Ablöse** ist vorgesehen.

Es ist **kein Bier- oder Lieferantenvertrag** zu übernehmen!

Lage

Die geschützte, ruhige Lage im Bezirksteil ist sehr gut.

Die infrastrukturelle Versorgung und die Verkehrsanbindung

ist durch die Nähe zur Reinprechtsdorfer Straße

und zum Siebenbrunnenplatz optimal.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf

hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap