

**BESTE LAGE + Gutes Essen + Fußgängerzone Meidlinger
Hauptstraße +**



Objektnummer: 1587/64462

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	78,00 m ²
Lagerfläche:	19,55 m ²
Kaltmiete (netto)	3.400,00 €
Kaltmiete	3.700,00 €
Miete / m²	43,59 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	740,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



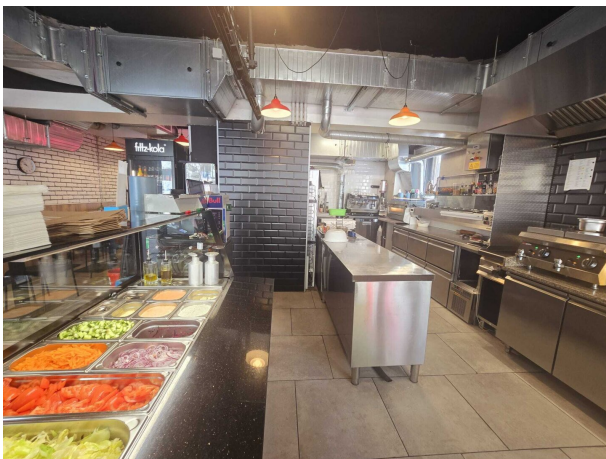
Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24









Objektbeschreibung

+ LAGE, LAGE, LAGE + Zur Vermietung gelangt dieses charmante, gepflegtes und sehr profitables Geschäftslokal direkt auf der Fußgängerzone der Meidlinger Hauptstraße!

Das Lokal liegt im Erdgeschoss des Hauses, auf der Seite der Meidlinger Hauptstraße hat es eine Auslage von 7 m (Himmelsrichtung SW) welche man im Sommer öffnen und im Winter schließen kann sowie um die Ecke nochmals eine Auslage von 4 m (Himmelsrichtung SO) welche einen besonderen Eindruck, viel Helligkeit und einen Gesamtüberblick auf die werten Gäste bietet.

Von der Auslage/Eingang des Lokals direkter Zugang zum Schanigarten mit 40 Sitzplätzen ausgestattet.

Die Auslage um die Ecke (4m) ist auch mit Schanigarten und 12 weiteren Sitzplätzen ausgestattet.

Insgesamt gibt es 52 Sitzplätze in den beiden Schanigärten sowie Innen 12 Plätze.

Öffnungszeiten : bis 22Uhr

Lieferservice

Das Geschäftslokal/Mangal Kitchen ist folgendermaßen aufgeteilt:

ERGESCHOSS:

+ Gastraum-----46,53m², verflies, Raumhöhe 2,80m

+ Vorraum----- 4,09, verflies

+ Damen-WC-----1,00m², verflies

+ Herren-WC-----2,30m², verflies, mit Pissoir ausgestattet

KELLERGESCHOSS/LAGER: Raumhöhe 2,22m

+ Küche/Lager-----15,5m², mit Küchendunstabzugshaube, Lüftung mit Aktivkohlefilter auf der Straßenseite, Betriebsanlage genehmigt seit 2026

+ Abstellraum/Vorraum--1,71m², verflies

+ Personal WC --2,51m², verflies

AUSTATTUNG-Alle Geräte wurden neu aufgestellt

+2 Dönerspieße

+Fritteuse

+Grill+

+Pizzaofen

+ Viele Getränkekühlschränke

+ 2 Schanigärten mit Platz für 52 Gäste

+ Im Lokal Platz für 12 Gäste

+ Zusätzlich zur Top Lage, liegt der Schanigarten zwischen einigen Bäumen die im Sommer für Schatten sorgen.

+ Lüftung mit Aktivkohlefilter und Frischluft neu ausgestattet

+ Saniert Ende 2025

+ Familienbetrieb seit 2003

+ guter Umsatz

+ 3 WC´s

+ Küche

+ Lager

MIETE:

Mietdauer :2042

Die monatliche Miete inkl. BK. + 20% USt. beträgt: € 4.440,00,-

davon sind :

Nettomiete: 3.400,- + 20% USt. ist € 4.080,00,-

Betriebskosten.€ 300,- + 20% USt. sind € 360,-

MIETVERTRAG läuft bis 2036

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 MM + 20% USt.

Ablöse: nach Absprache!

Mietvertragsvergebührung (einmalig ans Finanzamt)

BESICHTIGUNG:

Für Fragen und Besichtigungstermine steht

Ihr Ansprechperson: Frau Snezana Benes

Telefonnummer: +43699 11 608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

gerne zur Verfügung.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap