

Charmantes Café-/Barlokal mit Gastterrasse in Toplage des 20. Bezirks!



Objektnummer: 1757/550

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	584,00 €
Kaltmiete	800,00 €
Miete / m²	8,11 €
Betriebskosten:	216,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

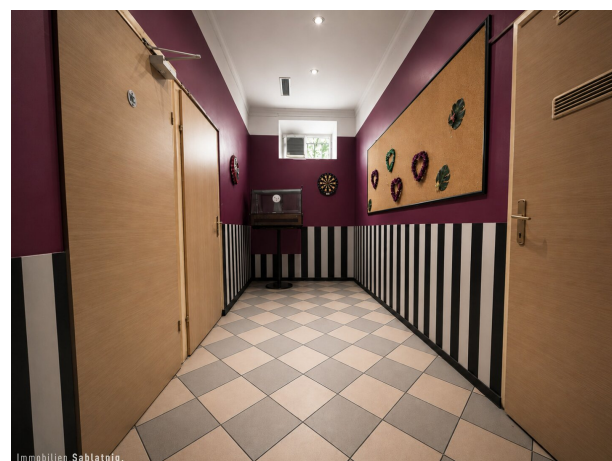
Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Gastronomiestandort im Herzen von Wien! Dieses gepflegte und voll ausgestattete Café-/Barlokal in der Traisengasse überzeugt durch eine hervorragende Lage, eine attraktive Raumaufteilung sowie ein sofort nutzbares Gastronomiekonzept – ideal für Gastronomen, Investoren oder kreative Betreiber mit Vision.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 72 m² Nutzfläche
- Erdgeschosslage mit guter Sichtbarkeit
- Sonnige Gastterrasse
- Voll ausgestattete und möblierte Bar
- Betriebsanlagengenehmigung vorhanden
- Gepflegter Zustand
- Sehr niedrige Miete: nur € 800,- monatlich
- Ablöse: € 35.000,-
- Hervorragende Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- Sofort betriebsbereit

Objektbeschreibung

Dieses charmante Gastronomielokal bietet die perfekte Grundlage für ein erfolgreiches Café-, Bar- oder Bistrokonzept. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Atmosphäre für Gäste und Betreiber gleichermaßen. Große Fensterflächen sorgen für ein helles Ambiente und bieten einen attraktiven Stadtblick.

Die vorhandene und vollständig ausgestattete Bar ermöglicht einen unkomplizierten Start ohne hohe Anfangsinvestitionen. Besonders die sonnige Gastterrasse erweitert den Gastraum und schafft einen beliebten Treffpunkt für Gäste in den warmen Monaten.

Die Immobilie eignet sich ideal für:

- Café
- Cocktailbar
- Weinbar
- Frühstückslokal
- Kantine
- Take-away-Konzept
- Szene-Bar oder Lounge

Ausstattung

- Möblierte Bar
- Fliesenboden
- Gas-Etagenheizung

- WC-Anlagen inklusive Pissoir
- Gastterrasse
- Betriebsanlagengenehmigung
- Gepflegter Gesamtzustand

Lage & Infrastruktur

Die Lage in der Traisengasse im beliebten 20. Wiener Gemeindebezirk bietet eine ausgezeichnete Kombination aus Wohngebiet, Bürostandorten und hoher Frequenz. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend:

- U-Bahn
- Straßenbahn
- Bus
- Bahnhof in unmittelbarer Nähe

Auch die Nahversorgung ist optimal. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in der Umgebung:

- Supermärkte
- Bäckereien
- Ärzte & Apotheken

- Schulen & Kindergärten
- Universität
- Einkaufszentrum

Diese Kombination garantiert eine stabile Kundenfrequenz und macht den Standort besonders attraktiv für langfristigen gastronomischen Erfolg.

Wirtschaftlichkeit

Die äußerst attraktive Monatsmiete von lediglich **€ 800,-** bietet eine seltene Gelegenheit im Wiener Gastronomiemarkt und schafft ideale Voraussetzungen für eine rentable Betriebsführung.

Die Ablöse in Höhe von **€ 35.000,-** umfasst die bestehende Gastronomieausstattung sowie die vollständig eingerichtete Bar und ermöglicht eine sofortige Übernahme des laubereiten Lokals.

Fazit

Ein sofort verfügbares Gastronomielokal mit Charakter, Terrasse, bestehender Ausstattung und hervorragender Infrastruktur – eine seltene Gelegenheit in guter Wiener Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: Daniel Robin Schmidt [+436765553920](tel:+436765553920) oder schmidt@immobilien-sablatnig.at

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.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap