

## Traditionelles Kaffeehaus in NÖ Bezirkshauptstadt



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



 **immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

Objektnummer: 7939/2100137662

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.172,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % exkl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

**Josef Freydl**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410031

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

## Objektbeschreibung

Hervorragend geführtes, traditionelles Kaffeehaus in NÖ Bezirkshauptstadt

Das Kaffeehaus ist mit viel Liebe und Herz ausgestattet, kann als Alt Wiener Kaffeehaus bezeichnet werden, ist komplett eingerichtet und kann ohne Unterbrechung sofort weitergeführt werden.

Im Lokal finden rund 100 Personen Platz.

Die Terrasse lädt zum Verweilen und genießen ein und bietet Platz für rund 50 Personen.

Die Glasfronten des Objektes können ganz verschoben werden, wodurch sich der Innenbereich wie eine überdachte Terrasse nutzen lässt. Hervorragend geführtes, traditionelles Kaffeehaus in NÖ Bezirkshauptstadt

Das Kaffeehaus ist mit viel Liebe und Herz ausgestattet, kann als Alt Wiener Kaffeehaus bezeichnet werden, ist komplett eingerichtet und kann ohne Unterbrechung sofort weitergeführt werden.

Im Lokal finden rund 100 Personen Platz.

Die Terrasse lädt zum Verweilen und genießen ein und bietet Platz für rund 50 Personen.

Die Glasfronten des Objektes können ganz verschoben werden, wodurch sich der Innenbereich wie eine überdachte Terrasse nutzen lässt.

Die zentrale und stark frequentierte Lage bieten die Grundlage für den geschäftlichen Erfolg. Ein kostengünstiger Erwerb ist durch die Übernahme des Gesellschaftsvertrages möglich.

Haben Sie Interesse an dieser Immobilie?

Kontaktieren Sie mich noch heute!

Eine Besichtigung ist unverbindlich und kostenlos und bietet Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Josef Freydl

0699 18410031

[josef.freydl@immo-company.at](mailto:josef.freydl@immo-company.at)

Die zentrale und stark frequentierte Lage bieten die Grundlage für den geschäftlichen Erfolg.

Ein kostengünstiger Erwerb ist durch die Übernahme des Gesellschaftsvertrages möglich.

Haben Sie Interesse an dieser Immobilie?

Kontaktieren Sie mich noch heute!

Eine Besichtigung ist unverbindlich und kostenlos und bietet Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Josef Freydl

0699 18410031

[josef.freydl@immo-company.at](mailto:josef.freydl@immo-company.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap