

**Einzigartige Cocktailbar in bester Lage des 1. Bezirks –  
Ihre Chance auf ein außergewöhnliches Objekt!**



**Objektnummer: 3479/1717**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,99
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.829,08 €
<b>Kaltmiete</b>	3.205,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,35 €
<b>Heizkosten:</b>	80,00 €
<b>USt.:</b>	657,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Otmar Kases**

REMAX Trend  
Landstraße Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43 664 352 09 72  
H +43 664 352 09 72

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur



# Objektbeschreibung

## **Exklusive Cocktailbar im Herzen des 1. Bezirks, Wien**

Diese renommierte Cocktailbar bietet eine einmalige Gelegenheit für Gastronomen und Investoren, die auf der Suche nach einem besonderen Highlight in der Wiener Gastroszene sind. Das Lokal befindet sich im bekannten „Bermudadreieck“ des 1.

## **Einzigartige Cocktailbar in bester Lage des 1. Bezirks – Ihre Chance auf ein außergewöhnliches Objekt!**

Diese charmante und stilvolle Cocktailbar befindet sich im Herzen des 1. Bezirks, eingebettet im berühmten „Bermudadreieck“ – einem der bekanntesten Ausgehviertel Wiens. Das Lokal besticht durch seine hochwertige Ausstattung im nostalgischen Stil und ein unverwechselbares Ambiente, das sofort zum Verweilen einlädt.

## **Lage und Erreichbarkeit**

Die Bar liegt im 1. Stock eines historischen Gebäudes und ist über einen neu renovierten Treppenaufgang erreichbar. Sie befindet sich in einer stark frequentierten Straße, die sowohl bei Einheimischen als auch bei Touristen äußerst beliebt ist. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, mit mehreren U-Bahn-Stationen und Buslinien in unmittelbarer Nähe.

## **Raumaufteilung und Ausstattung**

- **Gesamtfläche:** ca. 115 m<sup>2</sup>
- **Barbereich:** ca. 64 m<sup>2</sup>
- **Sitzplätze:** 50
- **Miete inkl. BK netto:** 3285,05 €
- **Gesamtmiete (inkl. BK und USt):** 3942,06 €

- **Ablöse auf Anfrage !**
- **Mietvertrag:** unbefristet mittels Unternehmenskauf
- **Eingangsbereich:** Links nach dem Aufstieg befinden sich die Garderobe und die Toilettenanlagen, die stilvoll und funktional gestaltet sind.
- **Barbereich:** Rechts gelangt man durch eine Tür in den Hauptbereich der Bar. Die Bar selbst erstreckt sich fast über die gesamte Länge und ist aus hochwertigen Holzmaterialien gefertigt, welche dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleiht.
- **Sitzbereich:** Gegenüber der Bar sowie links davon erstreckt sich der großzügige Sitzbereich, der mit edlen, im Vintage-Stil gehaltenen Möbeln ausgestattet ist. Ein Großteil des Mobiliars stammt aus einer ehemals renommierten Wiener Bar und trägt zum einzigartigen Flair des Lokals bei.
- **Ausstattung:** Die Bar verfügt über eine hochmoderne Ausstattung, darunter eine Klimaanlage, eine leistungsfähige Lüftung über Fenster, eine Eismaschine, Tiefkühler, Gläserspüler sowie eine hochwertige Stereoanlage mit 8 High-End-Mono-Lautsprechern (Boston) und einem Pro-Ject-Digital-Converter. Zwei Subwoofer sorgen für den perfekten Klang.
- **Besonderheiten:** Komplette mit edlen Holzelementen verkleidet, exklusive Möbel aus einer bekannten ehemaligen Wiener Bar

## **Besonderheiten und Genehmigungen**

Alle relevanten Befunde, einschließlich Elektroinstallation, Thermenwartung und Lüftung, liegen vor. Die Bar hat eine gültige Betriebsanlagengenehmigung, die Öffnungszeiten sind bis 04:00 Uhr genehmigt, mit der Möglichkeit, bis 06:00 Uhr zu verlängern. Die Heizung läuft derzeit über Gas, es ist jedoch eine Umstellung auf Fernwärme geplant. Keine bestehenden Lieferantenverträge.

## **Fazit**

Dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit, eine gediegene und renommierte Cocktailbar in bester Wiener Lage zu übernehmen. Das Lokal wird aufgrund der Pensionierung des aktuellen Besitzers, der es seit 13 Jahren erfolgreich betreibt, zum Verkauf angeboten. In den letzten 30 Jahren hatte die Bar lediglich drei Besitzer, was ihre Stabilität und den anhaltenden Erfolg unterstreicht.

Dank des einzigartigen Ambientes, der hervorragenden Lage im 1. Bezirk und der umfassenden Ausstattung ist diese Bar ideal für Gastronomen, die auf der Suche nach einem unverwechselbaren Standort sind.

**Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

Die Angaben zu dieser Immobilie wurden uns vom dzt. Hauptmieter zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kauf-/Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot)

Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss §7(1).

Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden

mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)

AUF GRUND DER NEUEN DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN!!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap