

**(Share Deal)! Absolute Toplage - Einmalige Chance auf
Altwiener Kaffee-Restaurant mit großem Schanigarten**



Objektnummer: 529

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	132,00 m²
WC:	2
Garten:	101,00 m²
Kaltmiete (netto)	2.963,04 €
Kaltmiete	3.379,75 €
Betriebskosten:	363,08 €
USt.:	675,96 €
Provisionsangabe:	

4% vom Verkaufspreis

Ihr Ansprechpartner



Nebojsa Stanisljevic

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

T +43 13912230

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

Objektbeschreibung

Ergreifen Sie die seltene Gelegenheit dieses einzigartige **traditionelles- Altwiener Kaffee-Restaurant** in Toplage mit Grünblick zu erwerben.

Hier bietet sich die einmalige Möglichkeit einer Betriebsübernahme des Objekts in Form eines "Share-Deals".

Eines der Besonderheiten dieses Objekts ist die lebhafte, frequente Lage, mitten in einem Touristen Hot-Spot, direkt an einem Fußgängerweg und umgeben von vielen wichtigen staatlichen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten.

Das Ecklokal bietet großzügige Innenräumlichkeiten, die zwei große Gästebereiche mit Bar, und eine Küche umfassen.

Zusätzlich bieten Nebenräume wie das Büro und der Angestelltenbereich mit WC einen reibungslosen Arbeitsablauf.

Die Kellerabteile mit Zapfanlage und Kühlraum, befinden sich direkt unterhalb des Lokals.

Der ganzjährig nutzbare Schanigarten rund ums Lokal lädt zum Verweilen ein und bietet eine angenehme Erholungsmöglichkeit, wo sie das Altwiener-Flair genießen können.

Die große Markise spendet viel Schatten und vervollständigt das Gesamtambiente.

Highlights:

- **Ideale Lage:** Zentral in Wien gelegen, öffentlich sehr gut angebunden
- **Historisches Flair:** Bezaubernder Wiener Altbau mit hohen Decken und historischem Flair
- **Großer Schanigarten:** Mit Blick ins Grüne und auf historische Gebäude

Details:

- **Ausstattung:** Komplett möbliert, Restaurantbereich mit mehreren Räumlichkeiten, Schanigarten,

Küche, Bar, Sanitäranlagen, Personalbereich, Büro

- **Keller:** Zwei große Bereiche mit Kühlhaus und Zapfanlage
- **Genehmigung:** Betriebsanlagengenehmigung vorhanden
- **Lieferantenverträge:** Keine bestehenden Verträge

- **Nutzfläche laut Mietvertrag:** ca. 132 m² (Gästeraum, Küche, Magazin, Vorraum, WC)
- **Schanigarten:** ca. 101 m²
- **Sitzplätze:** Indoor: 84, Garten: 75

- **Mietvertrag:** Unbefristet
- **Miete:** € 3.379,75 (Hauptmietzins, Betriebskosten, Schildentgelt, exkl. USt.)
- **Kaufpreis:** Auf Anfrage
- **Vermittlungsprovision:** 4% vom Kaufspreis, zzgl. 20% Ust.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisljevic unter Tel. Nr.: +43 699 1165 0314 gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: office@atriumglobal-investment.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap