

## Caféhaus mit Eiskantine zur Übernahme



**Objektnummer: 1045**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Isaak Malaiev**

ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14/7  
1010 Wien

T +43 676 770 52 64  
H +43 676 844348200  
F DW20

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

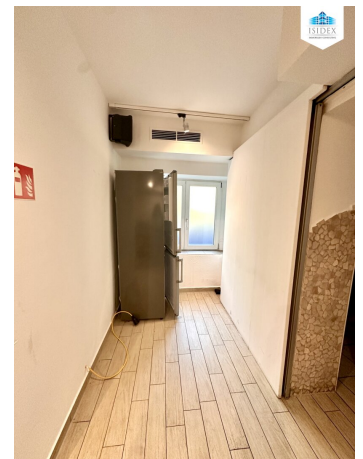


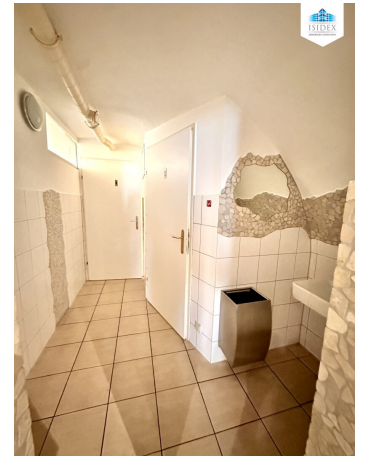


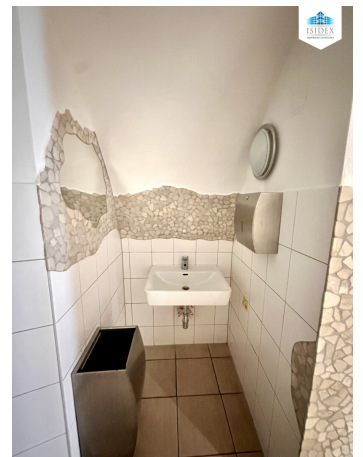














## Objektbeschreibung

### Ein Ort mit Charakter und Potenzial – direkt einsteigen & loslegen!

Sie träumen von Ihrem eigenen Café in urbaner Lage mit Stil und Geschichte? Dieses charmante, **voll ausgestattete Caféhaus mit integrierter Eiskantine** bietet auf rund **88 m<sup>2</sup> Nutzfläche** alles, was Sie für einen erfolgreichen Start brauchen.

#### Highlights auf einen Blick:

- **Voll möbliertes Café** mit 7 gemütlichen Tischen im Innenbereich
- **Verkaufsfläche mit großzügiger Theke** – hier werden Kaffee, Getränke und Eis stilvoll ausgeschenkt
- **Küche** vorhanden – optimal für Snacks, Frühstück oder kleine Speisen
- **Lüftungsanlage** installiert
- **Separate Damen- und Herren-WCs** (inkl. Pissoir für Herren)
- **Abstellraum** sowie ein **externes Lager** – für optimale Organisation
- **Zwei charmante Altbau-Wasserhähne** mit besonderem Twist:
  - Einer spendet **Sodawasser**, der andere **Bier vom Fass**
- **Komplett zu öffnende Fronttür** – perfekt für Sommerbetrieb und Außenkontakt
- **Eiskantine integriert** – zusätzliche Einnahmequelle durch Eisverkauf

Ein weiterer Pluspunkt: In unmittelbarer Umgebung gibt es keinen Eisverkauf – die integrierte Eiskantine bietet somit ein attraktives Alleinstellungsmerkmal und eröffnet zusätzliches Umsatzpotenzial, besonders in der warmen Jahreszeit.“

Das Geschäftslokal vereint Altbauflair mit funktionalem Design. Die Ausstattung wurde mit Liebe zum Detail ausgewählt, sodass sich Gäste von der ersten Minute an wohlfühlen. Ob Cafébetrieb, Frühstückslokal, Tagesbar oder Eisdiele – hier sind viele Konzepte möglich.

Ideal für kreative Gastronom:innen, Eismacher:innen oder Kaffeeenthusiast:innen, die sich den Traum vom eigenen Lokal verwirklichen möchten – in einem Objekt, das Charme, Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten mitbringt.

### Übernahme & Konditionen:

- **Ablöse: 25.000 €** für Einrichtung, Ausstattung, Küchentechnik & Eiskantine
- Nettomiete mit BK: ca. € 1.700,-
- Sofort bezugsbereit – **einfach übernehmen und loslegen!**

### Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch oder eine Besichtigung. Dieses besondere Café wartet nur darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Frau Marina Malaiev ausschließlich schriftlich unter **malaievm@isidex.at** oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Frau Marina Malaiev unter der Nr. [0676/844 297 222](tel:0676844297222) jederzeit gerne zur Verfügung.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.