MODERNES GESCHÄFTSLOKAL IN TOPLAGE - NÄHE MUSEUMSQUARTIER



Objektnummer: 919

Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	284,00 m²
Nutzfläche:	284,00 m²
Gesamtfläche:	284,00 m²
Verkaufsfläche:	184,91 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Garten:	50,00 m²
Kaltmiete (netto)	9.630,85 €
Kaltmiete	9.630,85 €

Provisionsangabe:

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andrijana Acimovac

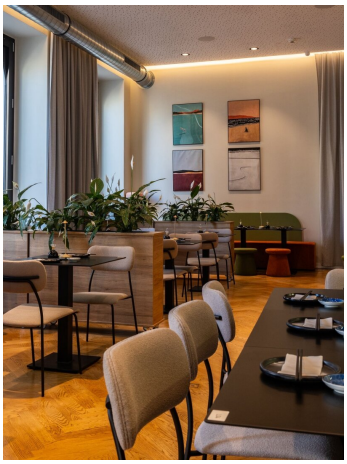
HOMEX Real Estate GmbH
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

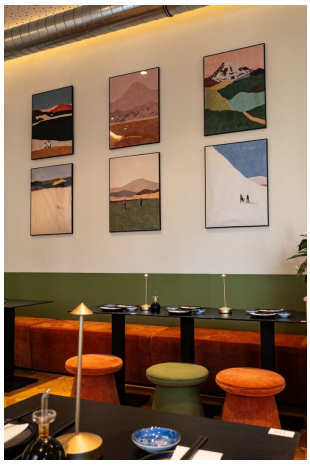
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







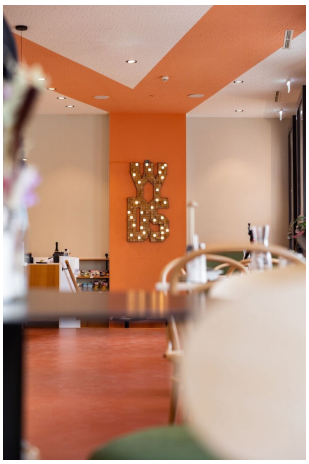
















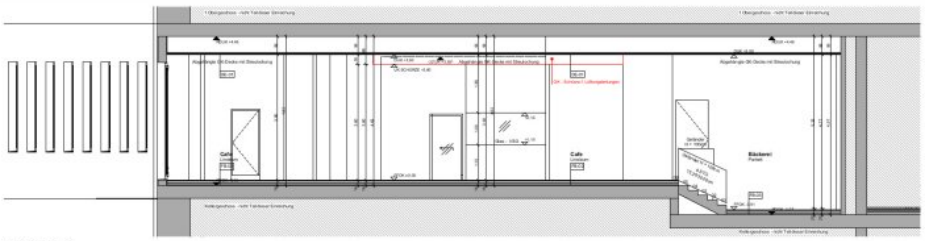




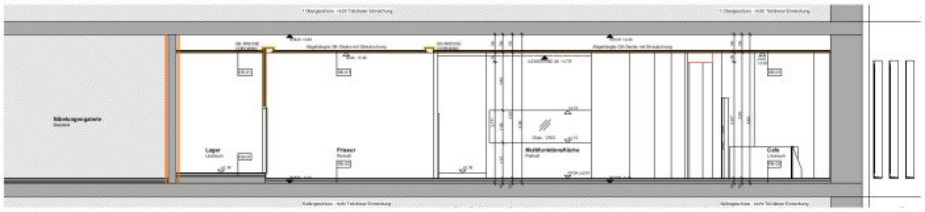





PRIVAT



SCHNITT 2-2 M= 1:50

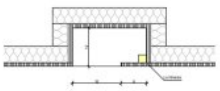


SCHNITT 1-1 M= 1:50

ALPBAUTEN

FB-31 FUSSBODENAUFBAU 13cm:	
0.50 cm Belag (Linoleum)	
6.50 cm Zementestrich E 300	
1 Lage Folie (0.2mm)	
2.00 cm TDP T 20/22 (Trittschalldämmplatte)	
1 Lage Dampfbremsfolie (0.2mm) od Wert ca. 100	
3.00 cm Ausgleichsschüttung AWED WDLB	
Bestehende Rohdecke	
13.00 cm	
FB-32 FUSSBODENAUFBAU 16cm:	
1.00 cm Belag (Parkett, Linoleum)	
6.50 cm Zementestrich E 300	
1 Lage Folie (0.2mm)	
2.00 cm TDP T 20/22 (Trittschalldämmplatte)	
1 Lage Dampfbremsfolie (0.2mm) od Wert ca. 100	
6.50 cm Ausgleichsschüttung AWED WDLB	
Bestehende Rohdecke	
16.00 cm	
FB-33 FUSSBODENAUFBAU 19cm:	
1.00 cm Belag (Parkett, Linoleum)	
6.50 cm Zementestrich E 300	
1 Lage Folie (0.2mm)	
2.00 cm TDP T 20/22 (Trittschalldämmplatte)	
10.00 cm EPS 1020 Hartschaumplatten 100mm	
1 Lage Dampfbremsfolie (0.2mm) od Wert ca. 100	
10.50 cm Ausgleichsschüttung AWED WDLB	
Bestehende Rohdecke	
19.00 cm	
FB-34 FUSSBODENAUFBAU 32cm:	
1.00 cm Belag (Fliesen, Linoleum)	
6.50 cm Zementestrich E 300	
1 Lage Folie (0.2mm)	
2.00 cm TDP T 20/22 (Trittschalldämmplatte)	
10.00 cm EPS 1020 Hartschaumplatten 100mm	
1 Lage Dampfbremsfolie (0.2mm) od Wert ca. 100	
6.50 cm Ausgleichsschüttung AWED WDLB	
Bestehende Rohdecke	
32.00 cm	

IW-01 INNENWAND NICHTTRAGEND GK:	
2.50 cm GK-Platten 2x 1.25cm	
5.00 cm C-Profil, diana WD	
2.50 cm GK-Platten 2x 1.25cm	
10.00 cm	
IW-02 INNENWAND NICHTTRAGEND GK:	
2.50 cm GK-Platten 2x 1.25cm	
10.00 cm C-Profil, diana WD	
2.50 cm GK-Platten 2x 1.25cm	
15.00 cm	
IW-03 INNENWAND NICHTTRAGEND GK:	
2.50 cm GK-Platten 2x 1.25cm	
15.00 cm C-Profil, diana WD	
2.50 cm GK-Platten 2x 1.25cm	
20.00 cm	
IW-04 INNENWAND VORSATZSCHALE GK:	
5.00 cm C-Profil, diana WD	
2.50 cm GK-Platten 2x 1.25cm	
20.00 cm	
IW-05 INNENWAND VORSATZSCHALE GK:	
2.50 cm GK-Platten 2x 1.25cm	
15.00 cm C-Profil, diana WD	
17.50 cm	
DE-01 ABGEHÄNGTE GK - DECKE:	
Bestehende Rohdecke	
49.75 cm Kühlung / Luft	
5.00 cm Klimaeinführung	
1.25 cm GK - Lochdecke	
56.00 cm	



DETAIL LED-EINBAUKANAL M= 1:5



Schankbereich:

6	Vorspülschlung	17	Pilz
7	Kaffeevermühle	18	Kühlzone
8	Kaffeeschütte	19	Ladentheke
9	Salmegerät	20	Glaskasten
10	Gemüsehackmaschine	21	Tiefkühlhaube
11	Zapfanlage	22	Heizwärmer
12	Spülbecken	23	PC + Bildschirm
13	Abwasch-Kühlwanne		
14	Geschirrspüler		
15	Kassenmystem		
16	Hifi Anlage		

Verkaufsraum:

1	Sth Kühlschrank
2	Umwandlung
3	Kaffeemaschine
4	Waage
5	Kassensystem

Friseur:

17	Pilz
18	Kühlzone
19	Ladentheke
20	Glaskasten
21	Tiefkühlhaube
22	Heizwärmer
23	PC + Bildschirm

Lager Friseur:

24	Waschmaschine
25	Trockner

Backstube:

26	Backofen
27	Planetenrührwerk
28	Rührmaschine
29	Handmixer
30	Geschirrspülmaschine
31	Ausziehtischschrank
32	Tiefkühlschrank
33	Kühlschrank
34	Kühlschrank
35	Kühlschrank
36	Kühltisch
37	Kühltisch

Lager Backstube:

38	Kühlschrank
39	Kühlschrank

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M= 1:50

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Zur Vermietung gelangt ein einzigartiges Eck-Geschäftslokal in absoluter Bestlage, nur wenige Schritte vom Kunsthistorischen Museum entfernt. Dieses außergewöhnliche Objekt bietet auf ca. 184,91 m² großzügige, lichtdurchflutete Innenräume mit einer beeindruckenden Raumhöhe von knapp 4 Metern. Ergänzt wird die Fläche durch einen ca. 50 m² großen Gastgarten, der zusätzlichen Raum für Gäste und Außenpräsentation schafft.

Das Geschäftslokal wurde kürzlich umfassend saniert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Die Ausstattung ist hochwertig, mit bereits vorhandenen Innenmöbeln, sodass ein schneller Start möglich ist. Im Inneren befindet sich eine moderne Schauküche mit ca. 40 m² Fläche sowie ein Lagerraum mit ca. 27 m². Zwei Aufenthaltsräume, vier WCs (je zwei für Gäste und Personal) sowie eine Dusche für das Team runden das Raumangebot ab. Die Gesamtfläche beläuft sich auf großzügige 284 m².

Bitte beachten Sie: Ein Vollküchenbetrieb ist nicht möglich. Ideal eignet sich dieses Geschäftslokal daher für Konzepte wie ein Kaffeehaus, eine Bäckerei, ein Bistro, oder für einen kombinierten Betrieb — beispielsweise als Café in Kombination mit einem Beauty- oder Friseursalon oder anderen Geschäftszweigen, die keine Vollküche benötigen.

(kein Vollküchenbetrieb möglich)

Ideal als Kaffeehaus/Bäckerei/Patisserie oder Mischbetrieb (Kaffee/Beauty/Friseur uvm)

Monatsmiete:

• Nettomiete: € 9.630,85

• Betriebskosten: € 1.618,48

• 20% USt: € 2.249,87

• Gesamtsumme inkl. MwSt: € 13.499,20

Mietvertrag 5 Jahre. Option auf Verlängerung

Kaution an Vermieter: € 50.000,00 (Bankgarantie)

Ablöse: auf Anfrage

Ablöse-Inventar und Ausbau:

• Exklusive Theke: Modern gestaltet und hochwertig verarbeitet

• Maßgeschneiderte Möbel: Individuell angefertigt und perfekt auf die Raumverhältnisse abgestimmt, bieten sie nicht nur Funktionalität, sondern auch ein stimmiges Designkonzept.

• Kühldecke: Eine innovative Lösung zur Raumklimatisierung, die an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt.

• Wärmedecke: Ergänzend zur Kühldecke sorgt diese Technik im Winter für behagliche Wärme und erhöht den Komfort für Gäste und Personal.

• Hochwertige Kühlschränke: eine professionelle Lagerung und Kühlung sicherstellen.

- IT-Netwerk

- Barrierefreiheit inkl. Personenaufzug

  • Cafébar mit Kühl- und Schankanlagen

  • 4-Zonen HiFi-Anlage, getrennt regelbar

  • WLAN Hotspots für Lokal und Gastgarten

Diese Investitionen wurden mit großer Sorgfalt ausgewählt und installiert, um einen Betrieb auf gehobenem Niveau zu ermöglichen. Das Objekt ist somit sofort einsatzbereit und bietet beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Start.

Lage:

Die Lage dieses Geschäftslokals ist unschlagbar. Direkt gegenüber dem weltberühmten Kunsthistorischen Museum gelegen, profitieren Sie von einer herrlichen Aussicht und einer erstklassigen Sichtbarkeit. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Wiens bedeutendsten Einkaufsstraßen: die Mariahilfer Straße, der Kohlmarkt sowie die Kärntner Straße sind bequem fußläufig erreichbar. Die zentrale Innenstadtlage garantiert eine hohe

Frequenz an Passanten und Touristen.

Ein weiterer Pluspunkt: Die U2-Station „MuseumsQuartier“ liegt direkt vor der Tür und sorgt für eine konstant hohe Besucherfrequenz, sowohl durch Anrainer als auch durch Tagesgäste und Touristen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihr Geschäft in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu etablieren!

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac I Mobil: +43 676 4401196 I Mail: office@home-x.at

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von

personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap