

## Modernes Geschäftslokal in Toplage — Nähe MuseumsQuartier und Natur- & Kunsthistorisches Museum



**Objektnummer: 919**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe             |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien, Innere Stadt |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenoviert      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 284,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 284,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 284,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Verkaufsfläche:</b>   | 184,91 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                       |
| <b>WC:</b>               | 1                       |
| <b>Garten:</b>           | 50,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 9.630,85 €              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 9.630,85 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Andrijana Acimovac**

HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.

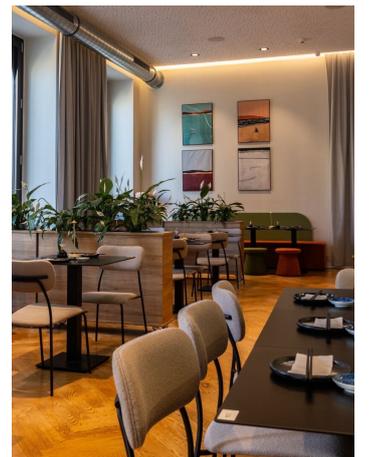
Trattnerhof 2/308-311

1010 Wien

T +43 676 4401196

H +43 676 4401196

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















## 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 m<sup>2</sup> großzügige, lichtdurchflutete Innenräume mit einer beeindruckenden Raumhöhe von knapp 4 Metern. Ergänzt wird die Fläche durch einen ca. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Fläche sowie ein Lagerraum mit ca. 27 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 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: ab Euro 200.000

Zur Ablöse von 200.000 € wird folgendes hochwertige Inventar und Ausbau übernommen:

- 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-Netzwerk
  - 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.

Eine Ablöse für weitere Investitionen gilt nach Absprache.

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 | Mobil: [+43 676 4401196](tel:+436764401196) | Mail: [office@home-x.at](mailto: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 BGBl. 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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **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