

**Gastronomielokal nahe Floridsdorfer Spitz sucht neuen  
Gewerbetreibenden mit Geschäftsidee!**



**Objektnummer: 3706**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Kaltmiete (netto)</b>	880,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.083,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,33 €
<b>USt.:</b>	216,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.899,99 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

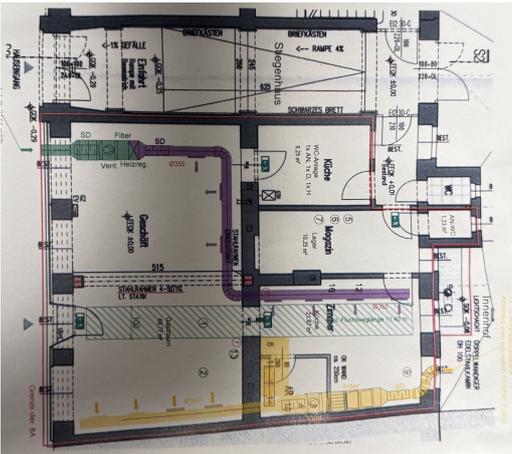
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8  
1230 Wien

T 0664-404-15-47  
H +43 / 664 - 4041547

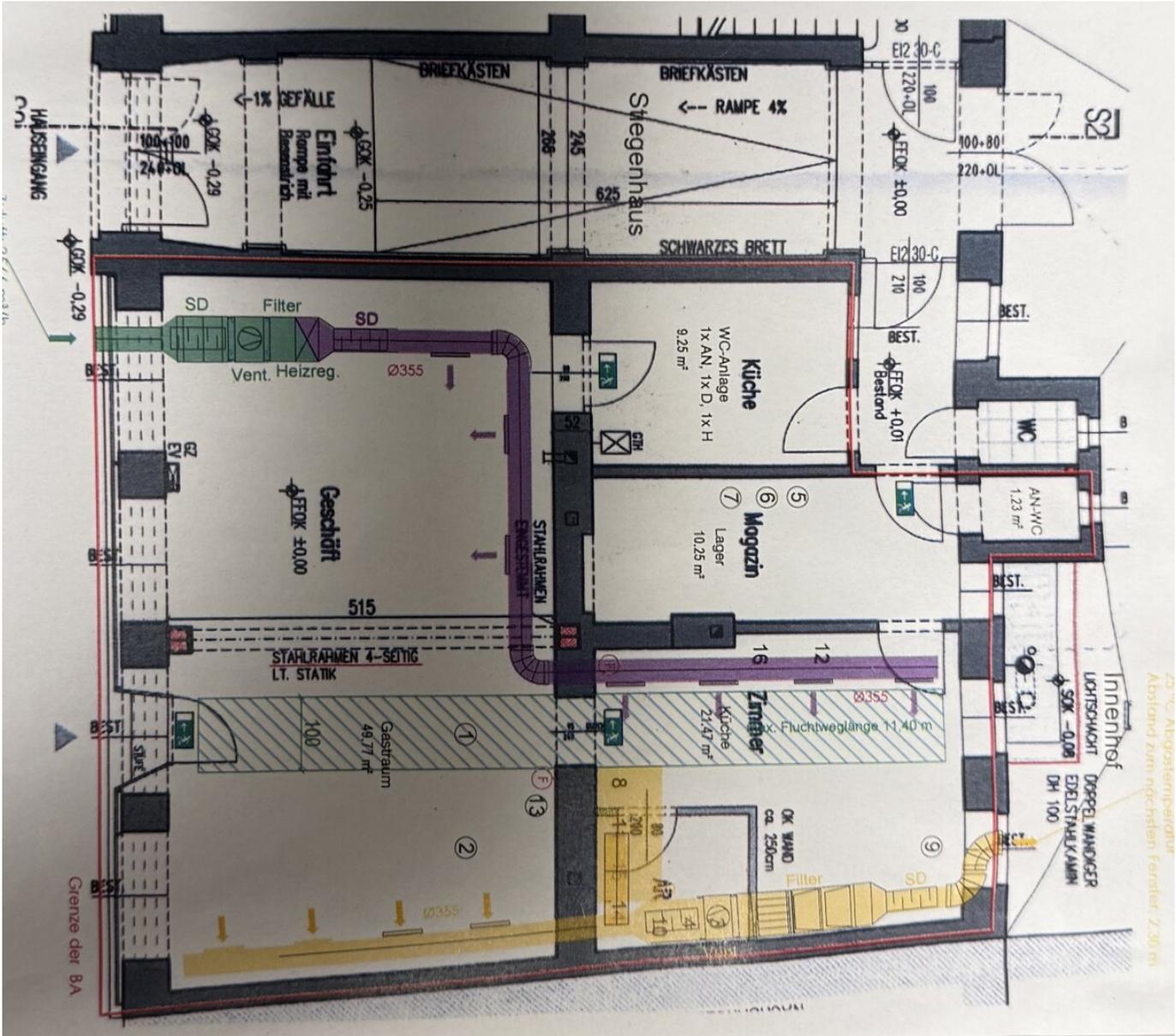












25 °C Abgabetemperatur  
 Abstand zum nächsten Fenster: 2,30 m

## **Objektbeschreibung**

### **Zur Vermietung gelangt hier ein Gastronomielokal (Cafe, Konditorei, Restaurant, Imbiss) in Top Lage und Top Ausstattung!**

Das ca. 100 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal sucht ab sofort einen neuen Nachmieter!

Das Lokal liegt im Erdgeschoss mit Schaufenster nach Aussen im 21. Wiener Bezirk in der Nähe des Floridsdorfer Bahnhofs / Floridsdorfer Spitz!

Der jetzige Mieter hat ein Weitergaberecht und sehr viel investiert und alles genehmigen lassen (Betriebsanlagengenehmigung).

Vergeben wird das Lokal vorerst auf 10 Jahre.

Eine Verlängerung ist nach Ansuchen beim Eigentümer möglich.

Die Öffnungszeiten sind von 06:00 bis 02:00 genehmigt.

Sie können daraus auch eine Bar, Lounge, Cafe, Konditorei oder Restaurant machen.

Drinne sind 13 Sitzplätze und draußen vor dem Lokal zwei Tische genehmigt.

Ein Werbeschild ist auch bereits genehmigt.

Summe der Zu-/Abluft-Kubatur: ca. 3450 m<sup>3</sup>/h

Das Lokal ist modernst ausgestattet, die Lüftung und die komplette Elektrik wurde neu gemacht und auch neu verfließt. Auch ein Klimagerät wurde installiert.

Geheizt wird in der Anlage mittels Gasetagenheizung.

Der Verkaufsraum hat eine Größe von ca. 50 m<sup>2</sup>. Hier erwartet Sie eine sehr schöne Theke mit Kühvitrienen und weiteren Geräten. Die Küche hat eine Größe von ca. 22 m<sup>2</sup>. In der Küche gibt es einige Geräte die mitveräußert werden: Waffeleisen, Toaster, Kühlschränke, Gefrierschränke, Herd, Konvektomat, Küchenmixer, Mikrowelle, Saladette, Kaffeemaschine, Elektrogriller, Fritteuse, Haubenspüler, Kühlvitrine, etc.). Von Außen können Sie Ihr Geschäft richtig repräsentativ gestalten durch die große Fensterfront. Vorne gibt es den Hauptzugang, seitlich vom Haus, den Personaleingang mit Platz für eine Garderobe, Korridor, Personal-WC, zusätzlich zwei Gäste-WC's, Lagerraum, Küche und den Hauptraum. Der Lager ist ca. 10 m<sup>2</sup> groß.

## **Konditionen:**

Vermietet wird **auf 10 Jahren** ab **sofort**;

**Gesamtmiete** (inkl. BK und Steuern): **€ 1.300,--**

**Kaution: 3 BMM** (Bruttomonatsmieten); ca. **€ 4.000,--**

**Ablöse: 50.000,--** (an den Vormieter für seine getätigten Investments und Geräte, Betriebsanlage, Einrichtung, Theke, etc.)

**Vergebührung beim FA: 1% der Gesamtbelastung \* Mietdauer ~ ca.: € 1.560,--**

**ev. Vertragserrichtungskosten** für den Mietvertrag wenn ein Anwalt hinzugezogen wird?

**Energiekosten (Gas und Strom)** wird auf den neuen Mieter (Gastrobetreiber) umgemeldet und nach Verbrauch bezahlt.

## **Kontakt**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **office@pr-immobilien.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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap