

## **Gemütliches Cafe mitten im Geschehen!**



**Objektnummer: 1119**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.336,58 €
<b>Kaltmiete</b>	2.255,98 €
<b>Betriebskosten:</b>	388,04 €
<b>USt.:</b>	451,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Felix Kunej**

ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7  
1010 Wien

T +43 676 770 52 64  
H +43 676 5055237

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





















## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

willkommen im 20. Wiener Gemeindebezirk, in Brigittenau, einem beliebten Stadtteil der pulsierenden Metropole Österreichs! Hier erwartet Sie eine einzigartige Gelegenheit, Ihr eigenes Gastgewerbe zu gründen und Teil der florierenden Gastronomieszene zu werden. Diese charmante Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen dieses Bezirkes.

Das Lokal, das 2020 komplett renoviert wurde, bietet auf einer Fläche von ca. 95 m<sup>2</sup> alles, was Sie für einen erfolgreichen Start in die Branche benötigen. Das moderne und stilvolle Interieur lädt Ihre Gäste zum Verweilen und Genießen ein. Große Fensterfronten sorgen für ausreichend Tageslicht und verleihen dem Lokal eine angenehme Atmosphäre.

Neben dem bestens eingerichteten Gastraum verfügt die Immobilie auch über mehrere gemütliche Außenbereiche, die sich nicht nur perfekt für laue Sommerabende eignen.

Die Lage dieses Lokals ist ein weiterer Pluspunkt, der nicht unerwähnt bleiben sollte. Der 20. Bezirk ist ein lebendiges Viertel, das für seine vielfältige Gastronomieszene bekannt ist. Hier finden Sie eine bunte Mischung aus traditionellen Wiener Lokalen, trendigen Bars und internationalen Restaurants. Das Lokal liegt direkt beim Eingang der Einkaufspassage am Weg zum Supermarkt "Billa Plus", die Kunden müssen also bei Ihrem Lokal vorbei, um in den Markt zu gelangen. Potentielle Gäste gehen also bei Ihnen vorbei, es liegt also an Ihnen, diese Leute zu motivieren, bei Ihnen vor oder nach einem Einkauf gemütlich zu verweilen.

Der Gastraum verfügt über ca. 50 Sitzplätze, 4-6 gemütliche Platzerl im sogenannten "Weineck". In der Einkaufspassage verfügen Sie über mögliche 20 Sitzplätze, am Gehsteig vor dem Lokal sind es 6 Plätze. Auf der Parkfläche haben Sie weitere 16 Sitzplätze zur Verfügung und gilt für den Zeitraum 1.4. bis 31.10.

Die Öffnungszeiten sind Mo. bis Sa. von 7:30 Uhr bis 22:00 Uhr.

Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre gastronomische Karriere zu starten oder zu erweitern, denn natürlich sind auch Profis willkommen. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Träume zu verwirklichen. Zögern Sie nicht und greifen Sie zu, um Teil der pulsierenden Gastronomieszene Wiens zu werden.

Eine marktgerechte Investitionsabläse wird verlangt und ist jeden Cent wert!

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre Zukunft im Wiener Gastgewerbe beginnt hier!



Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.