

## **FIX & FLIP: Dein Kaffeehaus in Ottakring.**



**Objektnummer: 1967/59**

**Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	74,30 m²
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	24,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	3.755,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Grâce Andrianjatovo

Die Immobilien Meisterei  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

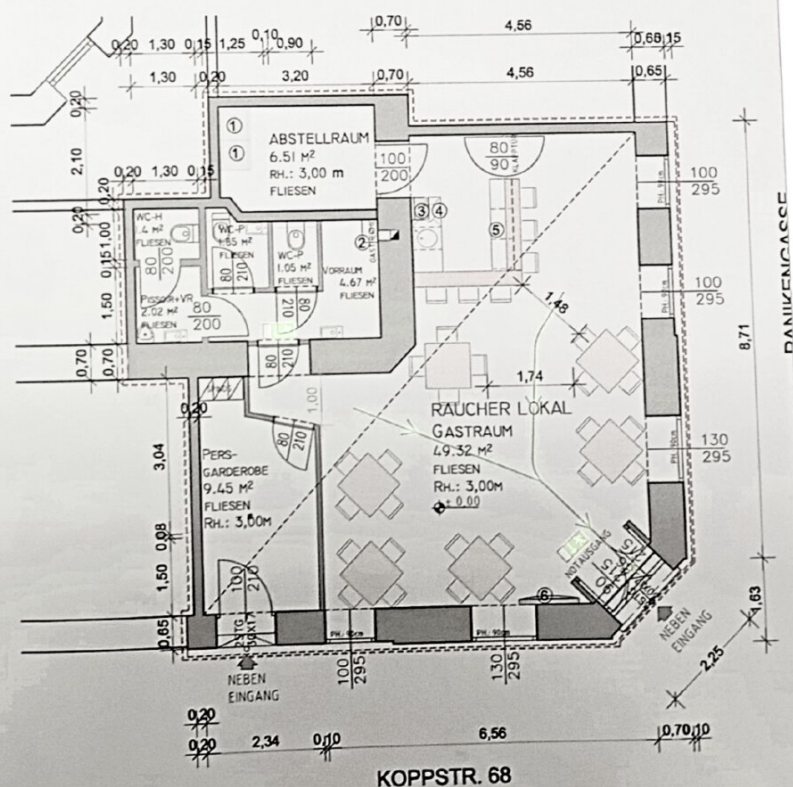
H +43 670 1956166

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









## Objektbeschreibung

Dieses Lokal bringt alles mit, was Sie für den Start Ihres Projekts brauchen – funktional, hell und flexibel nutzbar:

- **3 Abstellräume**
- **Platz für ca. 30 Gäste** für cosy Events
- **Kleine Küche / Zubereitungsbereich**
- **4 großzügige Schaufenster** – offener, einladender Raum; **Tageslicht & Sichtbarkeit** als klare Stärken
- **Fußbodenheizung**
- **Heller Gastraum** mit Ecklage
- **Kellerabteil** für zusätzliches Lager
- **SOFORT VERFÜGBAR**

### FINANZIERUNG HERAUSFORDERND?

Wir unterstützen Sie gemeinsam mit unseren **Finanzierungspartner:innen**. **Kontaktieren Sie uns für eine kostenlose, unverbindliche Erstberatung.**

**Das Café ist aktuell in Betrieb und vollständig funktionsfähig.** Dieses Lokal bietet Raum für neue Ideen – von der klassischen Gastronomie bis zu innovativen Konzepten.

Hier kann Ihr Projekt wachsen und sichtbar werden: ob Café, Eissalon, Brunch-Spot oder kreativer Treffpunkt für Ihre Community.

Dank der hellen Ecklage, der großen Fensterflächen und der hohen Frequenz ist dieses Lokal ideal für Unternehmer:innen, die mitten im Geschehen sein möchten.

**Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ihr Traum vom eigenen Café in Wien wartet auf Sie!**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap