

## **FIX & FLIP: Dein Kaffehaus 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 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.755,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Grâce Andrianjatovo**

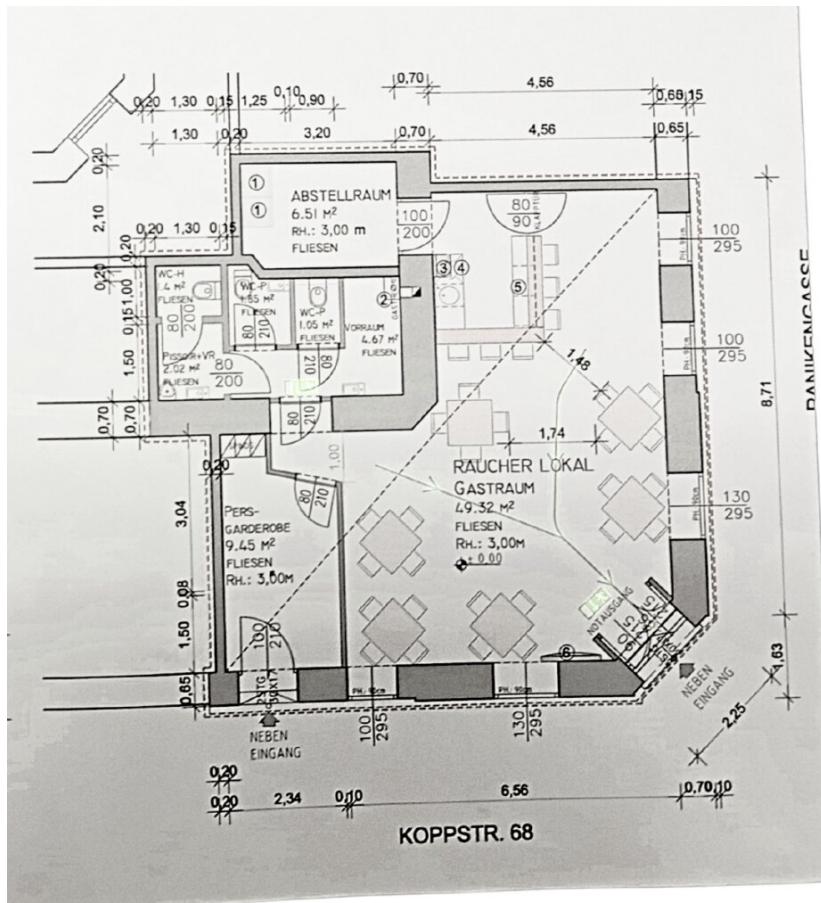
Die Immobilien Meisterei  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

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