

## **Voll ausgestattetes Café-Konditorei-Lokal – französischer Charme & betriebsbereit in lebendiger Lage**



**Objektnummer: 5077**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Nutzfläche:</b>	48,04 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	996,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,03 €
<b>USt.:</b>	199,21 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Inventarablöse nach Vereinbarung

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Itana Pavicevic

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 667 777 7858

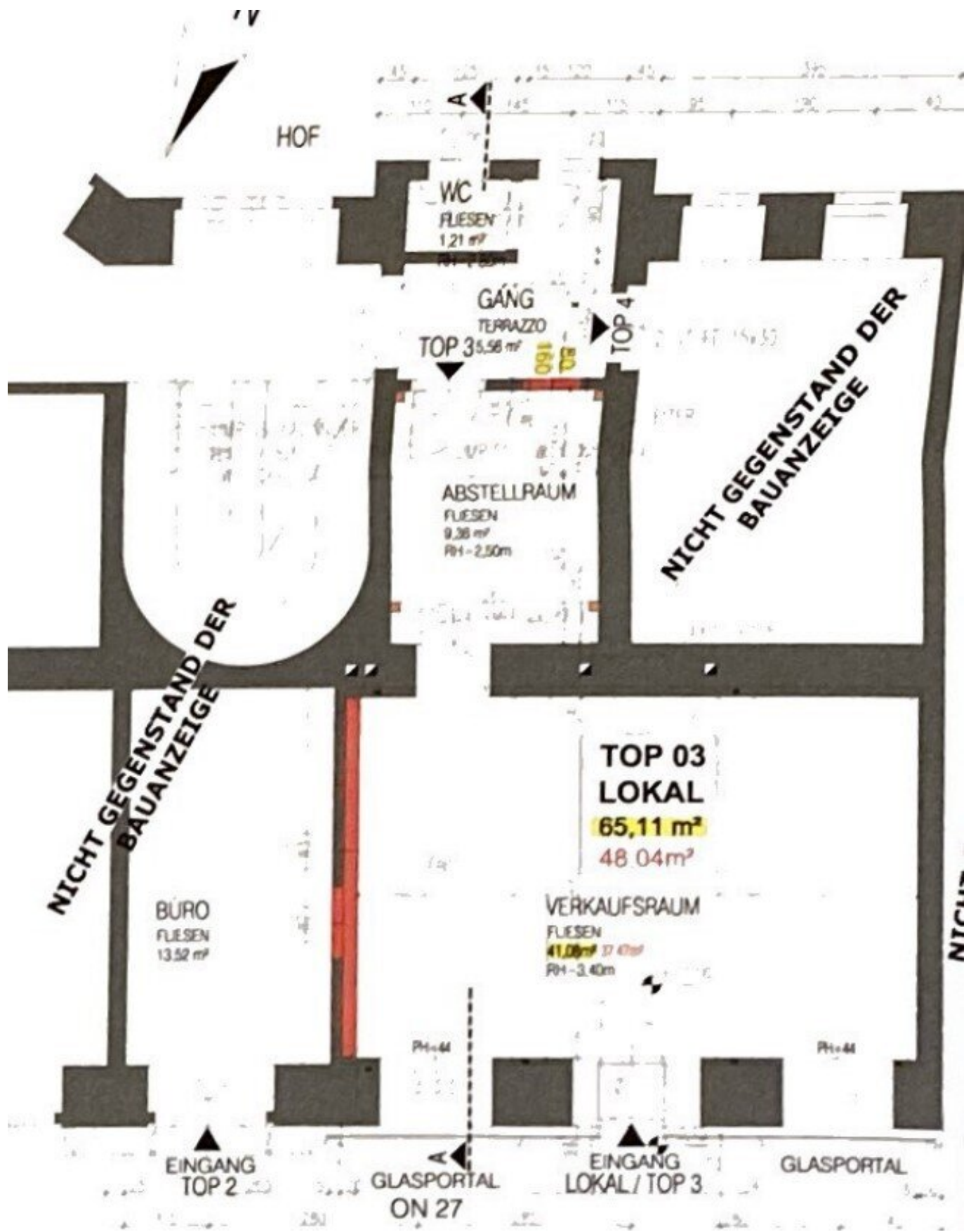












HOF

WC  
FLIESEN  
1,21 m<sup>2</sup>

GANG  
TERRAZZO  
TOP 3 5,56 m<sup>2</sup>

ABSTELLRAUM  
FLIESEN  
9,36 m<sup>2</sup>  
RH-2,50m

NICHT GEGENSTAND DER  
BAUANZEIGE

NICHT GEGENSTAND DER  
BAUANZEIGE

BURO  
FLIESEN  
13,52 m<sup>2</sup>

TOP 03  
LOKAL  
65,11 m<sup>2</sup>  
48,04 m<sup>2</sup>

VERKAUFSRAUM  
FLIESEN  
41,00 m<sup>2</sup>  
RH-3,40m

EINGANG  
TOP 2

GLASPORTAL  
ON 27

EINGANG  
LOKAL / TOP 3

GLASPORTAL

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zur Vermietung gelangt ein ansprechendes, vollausgestattetes Geschäftslokal in bester, stark frequentierter Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks.

Dieses vollständig eingerichtete Café-Konditorei-Lokal präsentiert sich als sofort betriebsbereite Adresse für ein anspruchsvolles Gastronomiekonzept. Der Betrieb ist im Stil einer französisch inspirierten Pâtisserie gestaltet und überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, sein gepflegtes Erscheinungsbild und sein harmonisches Ambiente.

Die Ausstattung erfüllt professionelle Konditorei-Standards: ein professioneller Schockfroster bis  $-35\text{ °C}$ , zwei Kühlgeräte (ein- und zweiflügelig), großzügige Inox-Arbeitsflächen und eine GGM Gastro-Kücheneinrichtung, drei Backöfen, eine belüftete Vitrine mit Glas-Auslage, eine professionelle Geschirrspülmaschine mit Kurzprogrammen sowie leistungsstarke Mixsysteme (ein großer Mixer plus drei kleinere) und umfassendes Kleininventar. Rezepturen sind vorhanden. Ein separater Arbeitsbereich auf der über eine Leiter zugänglichen Galerie bietet zusätzlichen Platz zur Vorbereitung oder als Büro.

Der Innenraum bietet derzeit rund acht Sitzplätze; im Außenbereich befindet sich ein kompakter Schanigarten unter einer elektrischen Tende (ca.  $8 \times 1,6\text{ m}$ ) mit weiteren acht Sitzplätzen. Die Böden sind mit rutschfesten R-9-Fliesen versehen – funktional und sicher im täglichen Betrieb. Die Einrichtung umfasst stilvolle, beleuchtete Tische und Sitzmöbel; sensorgesteuerte Armaturen und eine Kassa mit Kartenzahlungsfunktion sorgen für modernen Komfort. Sicherheitstür am Eingang vorhanden.

Die Lage überzeugt durch ihre lebendige, stark frequentierte Umgebung mit einer besonderen kulturellen Vielfalt und einem abwechslungsreichen Mix aus Gastronomie, Handel und Dienstleistungen. Direkt vor dem Lokal halten zwei Straßenbahnlinien, die U-Bahn-Station Schweglerstraße (U3) ist nur rund 200 Meter entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zahlreiche gastronomische Betriebe, Geschäfte, Hotels, Schulen sowie die Wiener Stadthalle – ein Umfeld, das für kontinuierliche Frequenz und vielfältiges Publikum sorgt.

Das Lokal kann je nach Konzept auch für andere gewerbliche Nutzungen genutzt werden. Für die künftige Nutzung ist die Zustimmung der Hausverwaltung vorgesehen.

Inventarablöse nach Vereinbarung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Gelegenheit an einem der lebendigsten und gefragtesten Standorte Wiens. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Itana Pavicevic

national - Tel: [0667 77 77 858](tel:06677777858)

international - Tel: [+43 667 77 77 858](tel:+436677777858)

e-mail: [pavicevic@lifestyle-properties.at](mailto:pavicevic@lifestyle-properties.at)

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap