

!!! Charmantes Café in 1150 Wien !!!



 FAIRIN
KI-generierter Inhalt

Objektnummer: 13915

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	200,00 m ²
WC:	2
Garten:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 188,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	420,00 €
USt.:	84,17 €

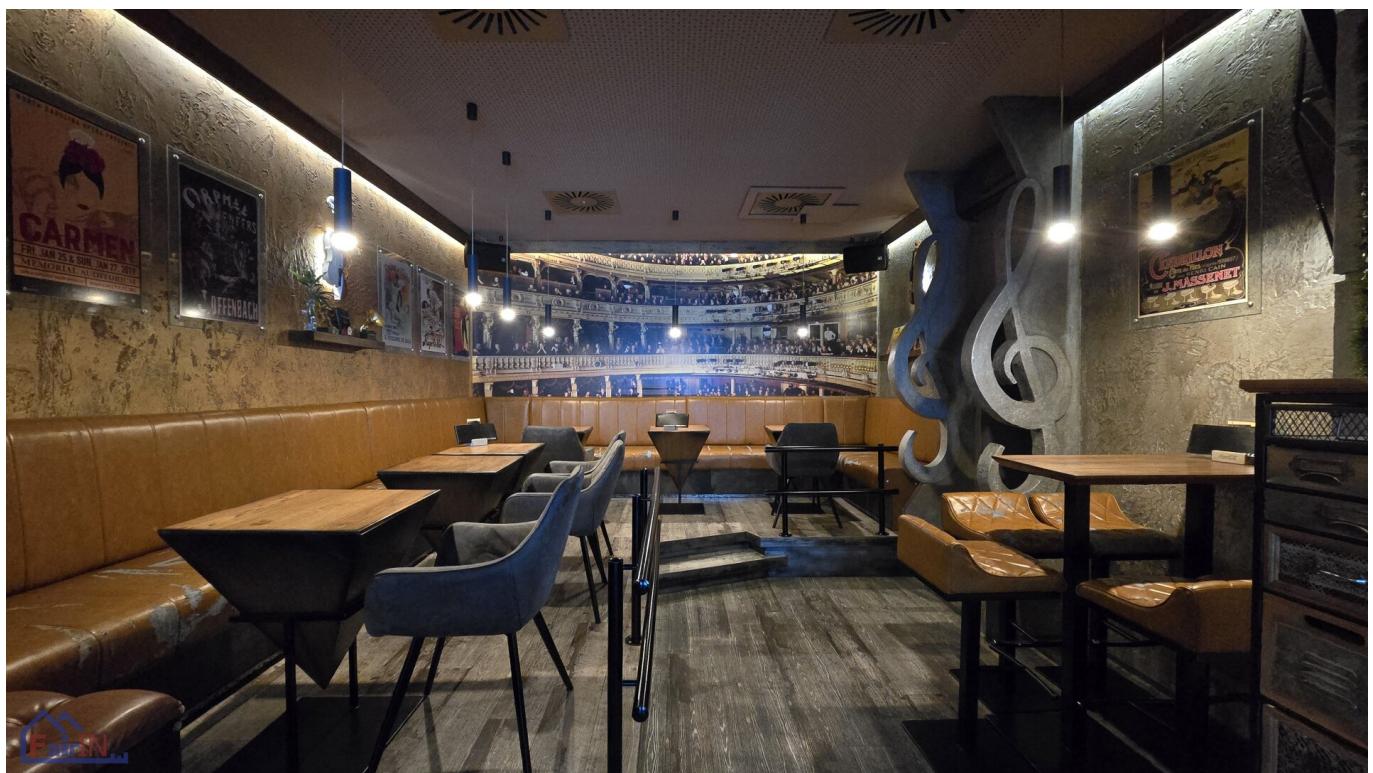
Ihr Ansprechpartner

Danijela und Dobrica Stojanovic

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27 513
H +43 660 46 333 04
F +43 1 95 30 500

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



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Gastronomielokal bietet optimale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb: eine moderne, einladende Gestaltung, hochwertige Ausstattung und eine Lage mit ausgezeichneter Kundenfrequenz. Die rund **200 m² große Geschäftsfläche** befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus und wurde 2014 umfassend saniert sowie 2019 mit einem komplett neuen Interieur ausgestattet. Das Lokal präsentiert sich heute in einem sehr guten, sofort nutzbaren Zustand.

Der Innenbereich bietet Platz für **ca. 100 Sitzplätze** und wird durch eine beeindruckende **20 Meter breite Glasfront** geprägt, die viel Tageslicht ins Lokal bringt und eine offene, freundliche Atmosphäre schafft. Die großen Schiebetüren sorgen zudem für eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Besonders hervorzuheben ist der **genehmigte, ganzjährig nutzbare Schanigarten** mit rund **50 m²**, der das Platzangebot erweitert und für zusätzliche Frequenz sorgt.

Alle erforderlichen Betriebsbewilligungen sind vorhanden, und das Lokal wird **vollständig inventarisiert** übergeben – ideal für Gastronomen, die ohne weitere Investitionen starten möchten.

Ein zusätzlicher Nebenraum bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für eine kleine Zubereitungsküche oder als Erweiterungsfläche.

Ausstattung & Details

- Nutzfläche: ca. 200 m²
- Innenbereich: ca. 100 Sitzplätze
- Schanigarten: ca. 50 m², ganzjährig genehmigt
- 20 m Glasfront mit Schiebetüren

- Sanierung 2014, Innenausstattung erneuert 2019
- Übergabe inklusive Inventar
- Klimatisierung, Kabel/Sat-TV
- 2 WC-Anlagen
- Baujahr des Gebäudes: ca. 1900

Kaufpreise

- Lokal: € 499.000
- Ausstattung/Inventar: € 90.000
- Betriebskosten: € 611,20 / Monat

Ihre Ansprechpersonen

Frau Danijela Stojanovic

& Herr Dobrica Stojanovic

Mob. +43 660 4633304

E-mail: stojanovic@fairin.at

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE WWW.FAIRIN.AT

VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE FÜR SIE.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap