

**!!! Traumhaftes Café in 1150 Wien - vollrenoviert, 200m<sup>2</sup>  
mit Garten für Ihr Geschäft !!!**



**Objektnummer: 13916**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	50,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 188,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.695,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.115,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	420,00 €
<b>USt.:</b>	84,17 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Auf Wunsch kann im Mietvertrag eine verbindliche Kaufoption verankert werden.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## 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





## Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** steht ein modern ausgestattetes, betriebsbereites Gastronomielokal in einer beliebten und stark frequentierten Lage des 15. Bezirks. Die rund **200 m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche** befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus und wurde 2014 umfassend saniert sowie 2019 mit einer hochwertigen Innenausstattung ausgestattet. Das Lokal präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und kann sofort übernommen und betrieben werden.

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 m<sup>2</sup>**, 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.

### Besonderes Highlight – Kaufoption jederzeit aktivierbar

Auf Wunsch kann im Mietvertrag eine **verbindliche Kaufoption** verankert werden.

Diese Option ermöglicht es dem Mieter, das Lokal **zu einem späteren Zeitpunkt während der Mietdauer** zu den vereinbarten Konditionen zu erwerben.

Damit bietet sich eine seltene Gelegenheit, flexibel zu starten und bei wirtschaftlichem Erfolg den Betrieb langfristig zu sichern.

### Ausstattung & Details

- Nutzfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

- 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**

- Bruttomiete: € 3.200,00
- Ausstattung/Inventar: € 90.000

## **Ihre Ansprechpersonen**

Frau Danijela Stojanovic

& Herr Dobrica Stojanovic

Mob. +43 660 4633304

E-mail: [stojanovic@fairin.at](mailto:stojanovic@fairin.at)

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE [WWW.FAIRIN.AT](http://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