

## **Eissalon/Cafe in frequentierter Lage !**



01 Verkaufsraum

**Objektnummer: 1609/46585**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	586,61 €
<b>Kaltmiete</b>	657,64 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,03 €
<b>USt.:</b>	131,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

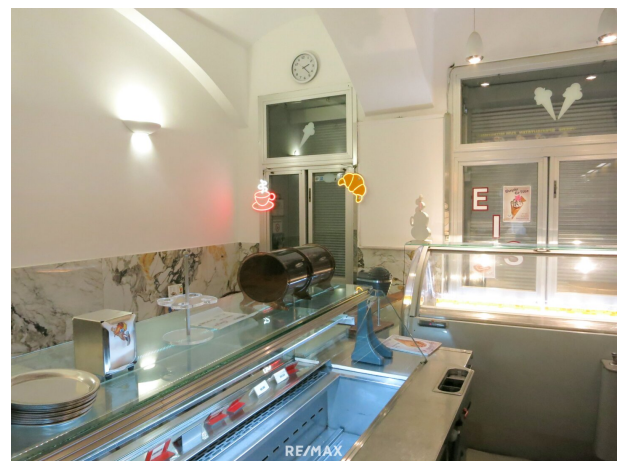
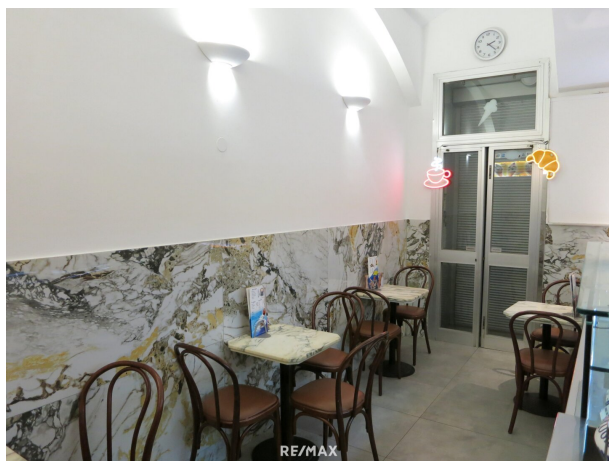
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

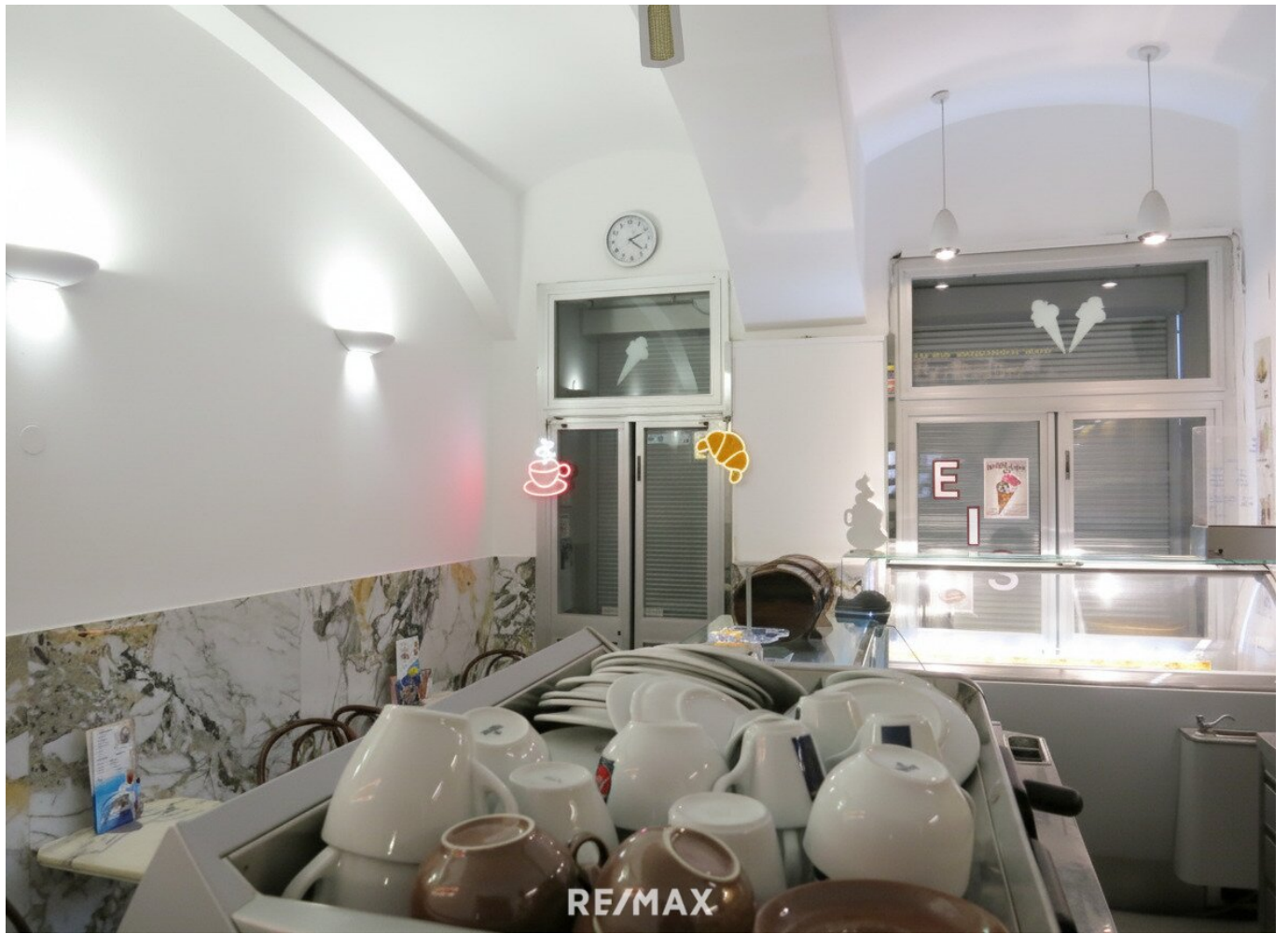


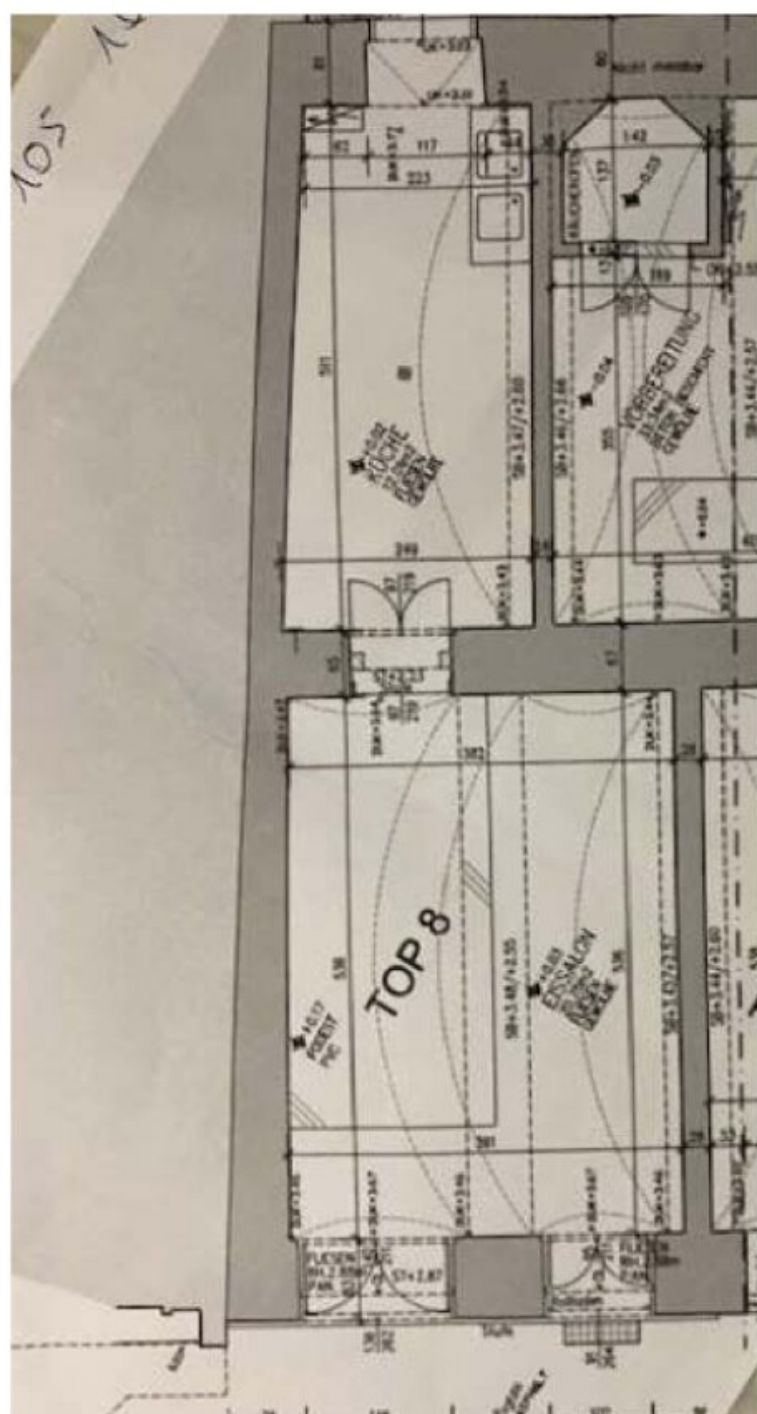
**Ewald Wieser**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien









# Objektbeschreibung

## Take-Away: Eis, Kaffee, Smoothies .....

Zur Vermietung gelangt ein kompaktes und effizient nutzbares Geschäftslokal in guter Frequenzlage des 6. Bezirks. Die **Nutzfläche beträgt ca. 32 m²** und umfasst einen **Verkaufsraum mit etwa 8 Sitzplätzen** sowie einen **Arbeitsraum/Küchenbereich**, der mit sämtlichen Geräten und Maschinen zur Produktion von Speiseeis ausgestattet ist.

Ein besonderes Merkmal ist die **Takeout-Tür bzw. das Ausgabefenster zur Straße**, das ideal für den schnellen Verkauf von Eis, Kaffee, Getränken, Smoothies oder anderen To-Go-Produkten geeignet ist.

## Objekt-Highlights

- Nutzfläche: ca. 32 m²
- Verkaufsraum mit ca. 8 Sitzplätzen
- Voll ausgestatteter Arbeitsraum/Küche zur Speiseeiserzeugung
- Takeout-Fenster zur Straße für Gassenverkauf
- Optimal für Impulskauf-Produkte (Eis, Kaffee, Smoothies, Matcha u. ä.)

## Potenzial

Der Standort ist seit Jahrzehnten als Adresse für **Eis- und Kaffeeprodukte** etabliert und entsprechend bekannt. Durch die Lage und die bestehende Infrastruktur eignet sich das Lokal jedoch ebenso für **neue Konzepte und trendige To-Go-Produkte** – wie etwa Matcha-Varianten, frische Snacks oder andere Impulskauf-Angebote.

Zu beachten ist, dass **keine Herstellung oder Zubereitung von warmen Speisen** möglich ist und das Lokal **über keine Heizung** verfügt.

Die **Investitionsablässe für Maschinen, Geräte und Ausstattung beträgt € 80.000,-**

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die ein **bestehendes, etabliertes Konzept fortführen** oder mit einem **neuen, zeitgemäßen Geschäftsmodell** in den Markt eintreten möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap