

# Betongold: Attraktives Gastro-Investment in Wiener Bestlage



**Objektnummer: 21523**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bäckerstraße 5
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Nutzfläche:	668,93 m²
Kaufpreis:	4.167.276,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

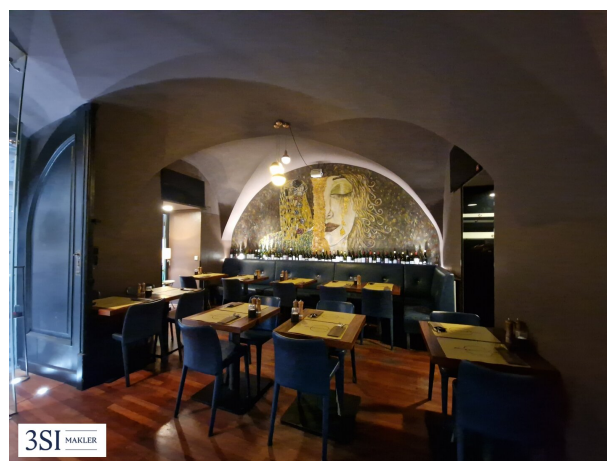
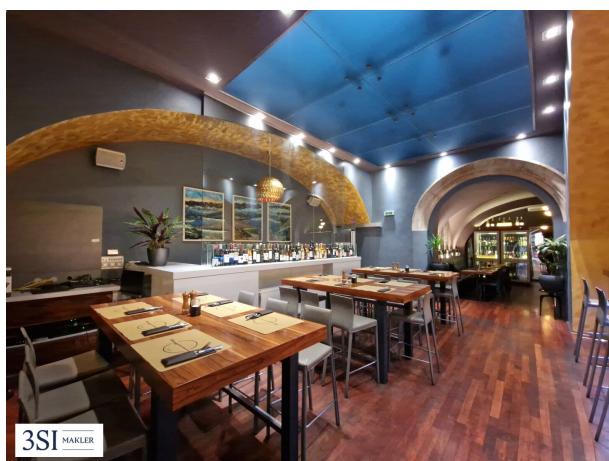


**Bianca Benesch**

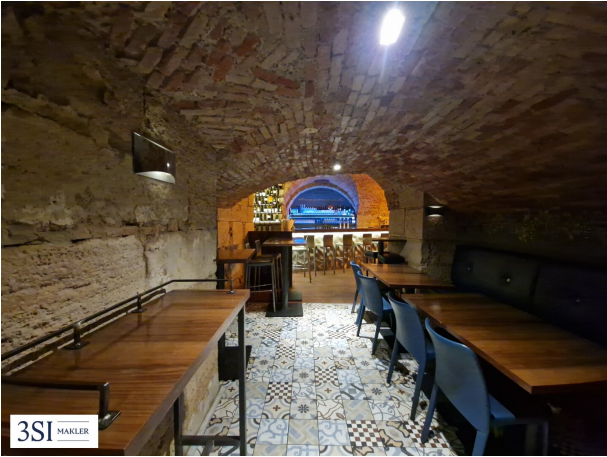
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53  
H +43 676 75 69 471  
F +43 1 607 55 80

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









## Objektbeschreibung

Ein exklusives Gastronomie-Investmentpaket mit drei erstklassigen Geschäftsflächen in Top-Lagen Wiens, die langfristig an renommierte Betreiber vermietet sind und dadurch verlässliche sowie nachhaltig gesicherte Erträge bieten. Das Restaurant Kussmaul in der Bäckerstraße 5 im 1. Bezirk profitiert von seiner herausragenden Innenstadtlage und zählt zu den begehrtesten Adressen der gehobenen Wiener Gastronomie.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 10.418,19 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 3%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden der Geschäftsfläche marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

## Lage

Die Bäckerstraße 5 befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Wiener Innenstadt, nur



wenige Schritte vom Stephansplatz entfernt. Umgeben von hochwertigen Geschäften, Büros und Touristen-Hotspots bietet der Standort eine konstant hohe Frequenz und ausgezeichnete Sichtbarkeit. Die Anbindung an U1 und U3 ist ideal, wodurch das Restaurant für Gäste besonders leicht erreichbar ist. Die Lage zählt zu den Top-Adressen für erfolgreiche Gastronomiekonzepte im 1. Bezirk.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <50m  
Apotheke <100m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m  
Kindergarten <425m  
Universität <200m  
Höhere Schule <600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <775m

**Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <225m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap