

**++NEU++ Branchenfrei! TOP-Lage für Ihre  
Bäckerei/Patisserie (80-130m<sup>2</sup>) Perfekt gelegen an der  
Taborstraße, wenige Schritte von der U-Bahn entfernt!**



TOP Potenzial

**Objektnummer: 1587/65006**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

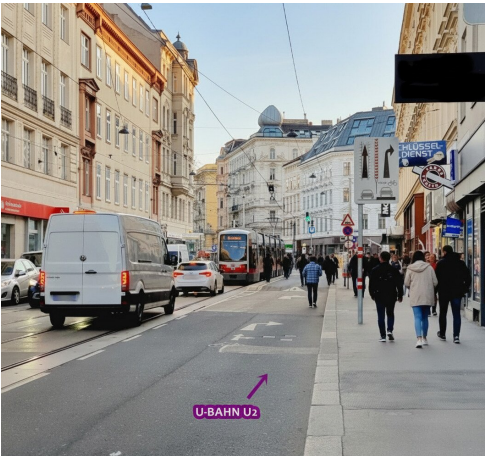


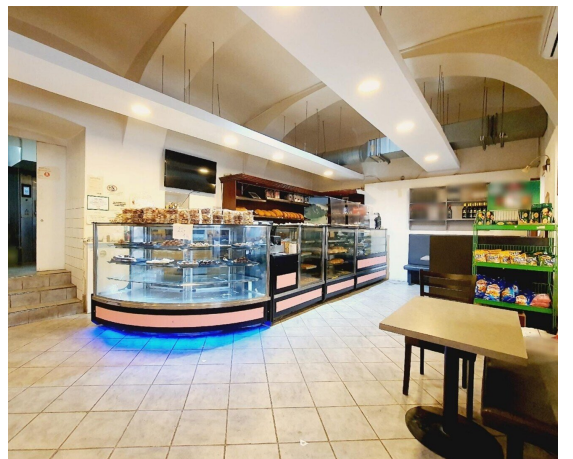
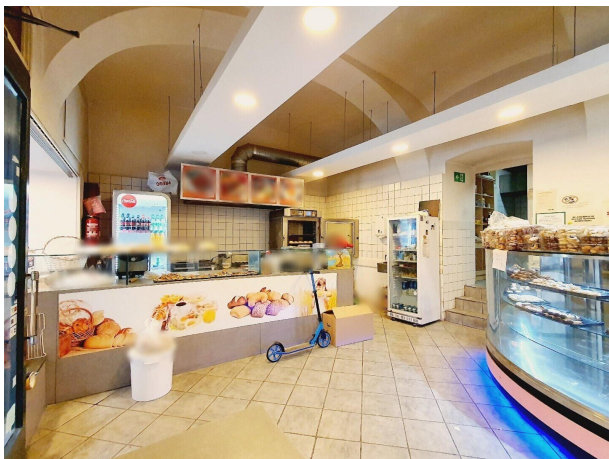
### Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

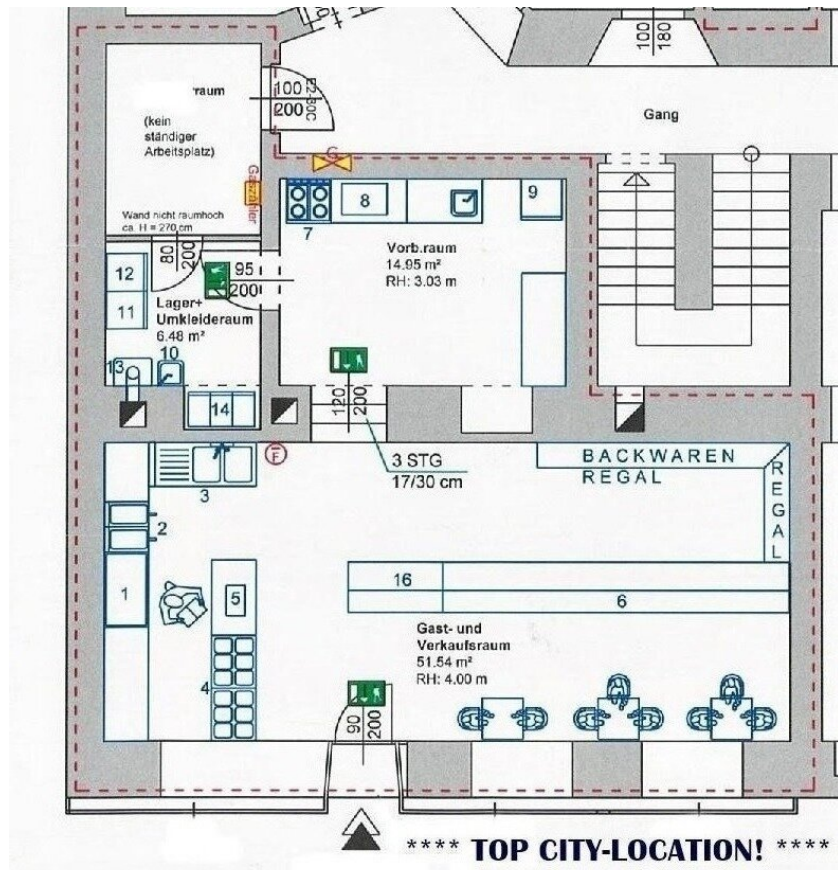
H +43 660 380 72 32

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



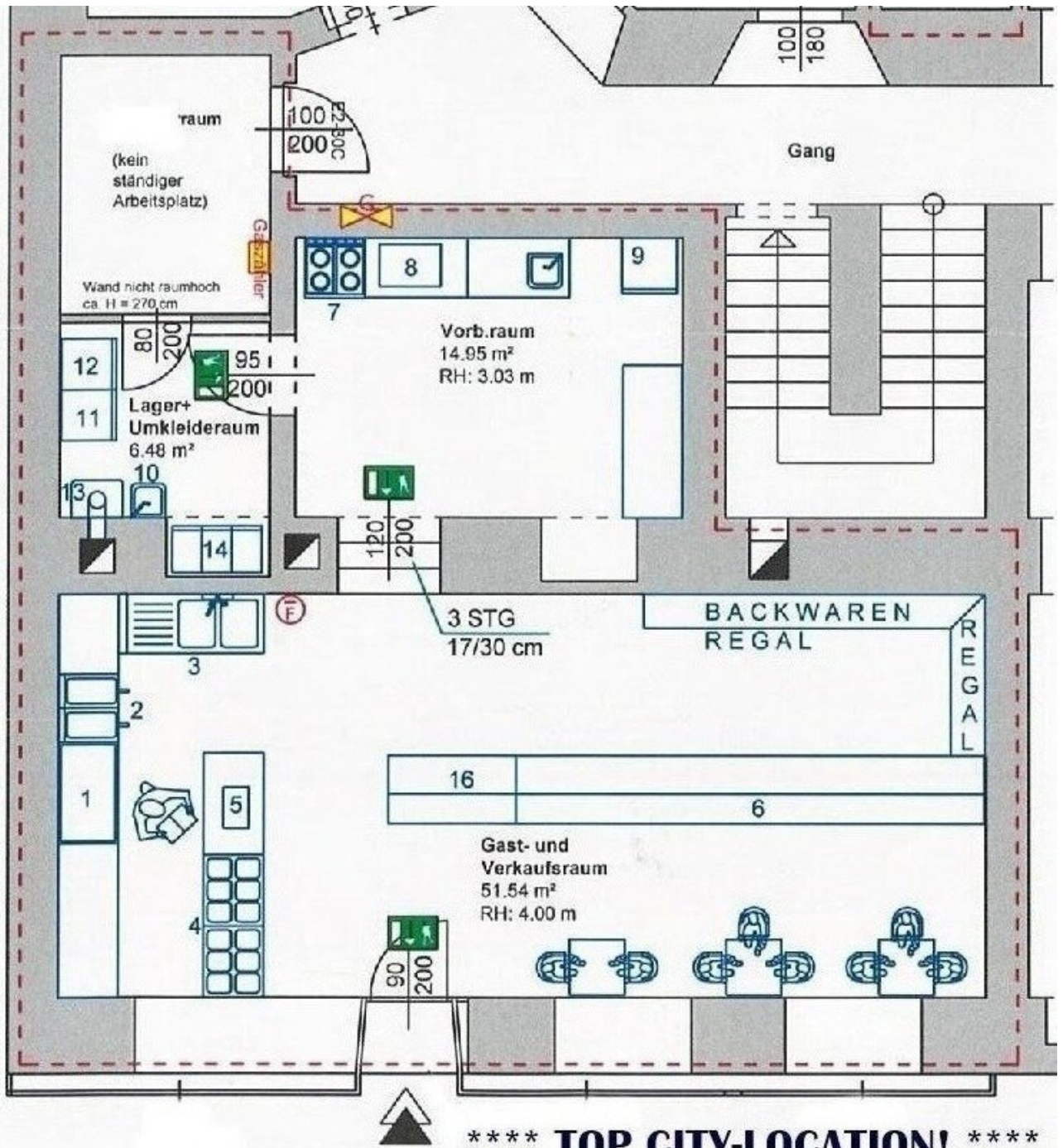






GEHSTEIG

**Fußgänger Frequenz NÄHE U-BAHN & Straßenbahn!**



GEHSTEIG

**Fußgänger Frequenz NÄHE U-BAHN & Straßenbahn!**

## Objektbeschreibung

BRANCHENFREIES LOKAL MIT ZUSÄTZLICHER LAGERFLÄCHE! – IDEAL FÜR  
BÄCKEREI & PATISSERIE

Taborstraße – Top-Lage mit hoher Frequenz und U-Bahn-Anbindung! **ÜBERNAHME gegen Investablöse!**

Geschäftslokal in Betrieb – Perfekt geeignet für Bäckerei, Patisserie oder Gastronomie!

Exklusiv beauftragt: Verkauft wird ein etablierter Bäckerei- und Cafébetrieb in einer der bekanntesten Lagen Wiens – direkt an der Taborstraße.

Profitieren Sie von einer erstklassigen Sichtbarkeit, hoher Kundenfrequenz und der Nähe zur U-Bahn und Straßenbahn.

NUTZFLÄCHE: 80 m<sup>2</sup>

ZUSÄTZLICHE LAGERFLÄCHE: 52 m<sup>2</sup> separat anmietbar!

HIGHLIGHTS:

- + Betriebsanlagengenehmigung vorhanden!
- + Lüftungsanlage über Dach
- + Rund 10 Meter Auslagefront
- + Funktionale Schauküche
- + Großer Verkaufsraum (ca. 52 m<sup>2</sup>)
- + Vorbereitungsräume, Personal- und Lagerräume

+ Klimaanlage

+ Top Standort mit hoher Fußgängerfrequenz

#### LAGE:

Dieses Geschäftslokal liegt in einer der lebendigsten und frequentiertesten Straßen Wiens, der Taborstraße, und ist perfekt mit U-Bahn und Straßenbahn angebunden. Der Betrieb ist seit über 10 Jahren erfolgreich etabliert und zieht eine stetige Kundschaft an.

#### ZUSTAND:

Das charmante Altbaulokal überzeugt mit 4 Meter hohen Alt-Wiener-Gewölbedecken und ist in sehr gutem Zustand. Es ist bereits mit einer modernen Lüftungsanlage (über Dach), einer Klimaanlage und einer funktionellen Schauküche ausgestattet. Je nach Konzept lässt sich die Ausstattung individuell anpassen. Die Betriebsanlagengenehmigung ist weiterhin gültig.

#### RAUMAUFTEILUNG:

Verkaufsraum (ca. 52 m<sup>2</sup>)

Vorbereitungsräume

Personal- und Lagerräume

Zusätzlicher Nebenraum

Weitere Lagerfläche (52 m<sup>2</sup> separat anmietbar)

#### KOSTEN:

Monatliche Miete inkl. Betriebskosten: € 2.250 + 20% MwSt. (Gesamt: € 2.700)

Mietvertrag Unbefristet!

**ABLÖSE auf Anfrage!**

Diese erstklassige Mietfläche bietet nicht nur den perfekten Raum für Ihre Bäckerei oder Patisserie, sondern auch jede Menge Potenzial, um sich in einer begehrten Lage zu etablieren und zu wachsen. Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser erfolgreichen Geschäftslage!

LASSEN Sie sich dieses einzigartige Geschäftspotenzial nicht entgehen!

Kautions: 3 BMM

Provision: 3 MM + 20% USt.

**BESICHTIGUNG:**

Für Infos und Besichtigungen:

Ihr Ansprechpartner: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer +43 660 380 7232

Email: [sa@direktfinanzimmo.at](mailto:sa@direktfinanzimmo.at)

jederzeit zur Verfügung.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Aßmayergasse 60/1, 1120 Wien.

\*\*\*\*\*

Energieausweis wird noch nachgereicht.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit vollständigen Kontaktdaten ( NAME, TELEFON, EMAIL ) beantworten können.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!  
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenvermietung vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap