# Café-/Barfläche im Dorfzentrum – mit Wintergarten



**Objektnummer: 3564**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Dorfviertel 9 |
| **Art:** | Gastgewerbe |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8190 Miesenbach bei Birkfeld |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Nutzfläche:** | 57,82 m² |
| **Lagerfläche:** | 5,03 m² |
| **Verkaufsfläche:** | 49,29 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 1,02 |
| **Kaltmiete (netto)** | 464,00 € |
| **Kaltmiete** | 550,66 € |
| **Miete / m²** | 8,02 € |
| **Betriebskosten:** | 70,00 € |
| **Heizkosten:** | 65,00 € |
| **USt.:** | 123,13 € |

## Ihr Ansprechpartner



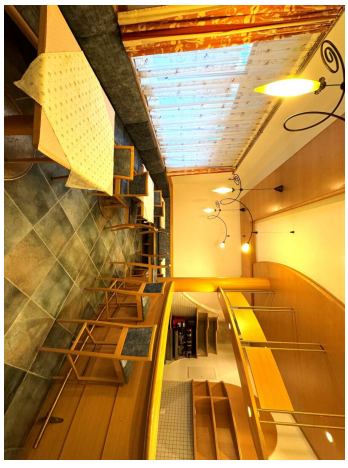
**Yelena Nikolayeva**

Austria Real GmbH
Mölker Bastei 12/1a
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

T +4312632555
H 066488319007

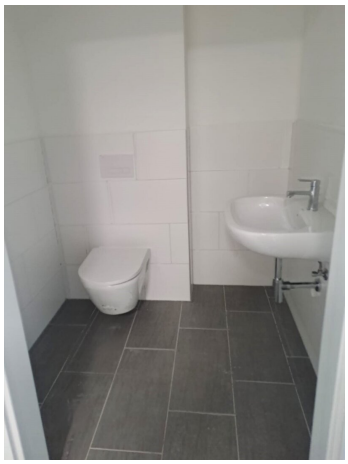
Gerne stehe ich Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























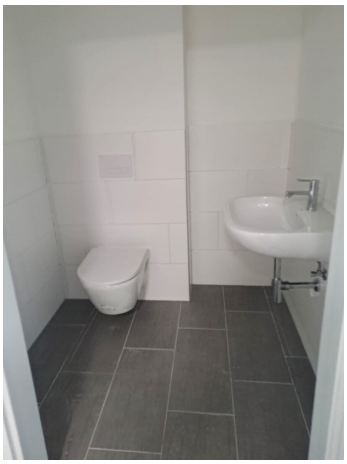







Classic
PAAR Direct






Classic
PAAR
Direct





# Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive ausgestattete **Café- bzw. Barfläche im Erdgeschoss** eines modernen Wohnhauses im Zentrum von Miesenbach bei Birkfeld

Das Lokal verfügt über eine **Gesamtfläche von rund 57 m²** und ist optimal für ein Café, eine kleine Bar oder ein Bistro geeignet.

Die Raumaufteilung:

- **Gastraum / Café:** 31,11 m²
- **Wintergarten:** 18,18 m² mit direktem Ausgang ins Freie
- **Abstellraum:** 5,03 m²
- **WC:** 3 m²

Die **Küche ist vollständig ausgestattet** und ermöglicht einen sofortigen gastronomischen Betrieb.

Ein besonderer Vorteil ist die Lage im selben Gebäude wie **18 Mietwohnungen**. Diese modern ausgestatteten Wohnungen bieten höchsten Wohnkomfort mit:

- Glasfaserinternet
- Fernwärme
- moderner Fassadendämmung

Die Bewohner des Hauses stellen eine **potenzielle Stammkundschaft für das Café oder die Bar** dar.

Ein gemeinsamer **Grillplatz im Außenbereich** lädt zusätzlich zu Begegnungen und gemeinschaftlichen Aktivitäten ein – und das **mitten im Dorfzentrum**.

Die **Stromkosten werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet**.

## Lebensqualität und Tourismusregion

Das auf **781 bis 1256 Metern Seehöhe gelegene Miesenbach** gilt als eines der schönsten Blumendörfer der Steiermark. Grüne Felder, Wiesen und prächtige Nadelwälder prägen die Landschaft im Osten, Süden und Westen des Ortes, während sich im Norden sanfte Kuppen und Höhenzüge erheben.

Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten:

- Mountainbike-Touren
- der Wasserweg Miesenbach
- zahlreiche Wanderwege
- Naturschneepisten im Winter
- Eisstockschießen am Unterberg

Damit ist die Gegend ein **Paradies für Sport- und Naturfreunde**.

Ein kultureller Höhepunkt ist die **jährliche Intermusica**, einer der höchstdotierten Blasmusikwettbewerbe Europas. Während dieser Veranstaltung kommen **bis zu 1.300 Musiker:innen in di**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <5.100m
Klinik <9.425m
Apotheke <5.375m
Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <325m
Kindergarten <5.575m
Höhere Schule <5.575m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.725m

Bäckerei <75m

**Sonstige**
Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <50m
Polizei <5.225m

**Verkehr**
Bus <50m
Bahnhof <5.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap