

**Zwischen Espresso und Eleganz – Ein Ort mit Charakter
sucht seine nächste Handschrift**



Objektnummer: 8014/340

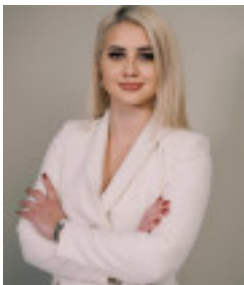
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	50,00 m²
WC:	2
Keller:	30,00 m²
Kaltmiete (netto)	1.150,00 €
Kaltmiete	1.150,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529
H +43 6763802529

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Ein Ort, der berührt. Ein Konzept, das bleibt.

Objektart: Café / Gastronomiebetrieb

Ablösesumme: wird bei Anfrage bekannt gegeben

Monatliche Pacht: € 1.150

Übernahme: nach Vereinbarung möglich

Ein Ort mit Seele

Es gibt Lokale, die man betritt – und solche, die man fühlt.

Das Café Altenberg gehört zu den Letzteren.

Ein Platz, an dem Wiener Kaffeehauskultur und italienisches Lebensgefühl zu einem sinnlichen Gesamterlebnis verschmelzen.

Hohe Räume, charmante Patina, kunstvolle Gesichter an den Wänden – hier wird nicht einfach Kaffee serviert, hier wird Atmosphäre gelebt.

Ein Lokal mit Geschichte, Persönlichkeit und einer treuen Community, das auf der Suche nach einem neuen Gastgeber ist, der Stil, Herz und Gespür vereint.

Highlights, die man nicht kopieren kann

- Vollständig eingerichtetes Café/Bistrot – sofort startklar
- Innenbereich: ca. 25–30 Sitzplätze
- Gastgarten: ca. 30 Sitzplätze unter neuer Markise (2024)
- Kamin – schafft Wärme und Atmosphäre

- Hochwertige Ausstattung & liebevolle Details
- Strom über Infrarotpaneele
- Inventar im Preis inkludiert
- Keine weiteren Investitionen nötig – einsteigen & loslegen

Rahmendaten

- Nutzfläche: ca. 50 m² + Lager
- Pacht: € 1.150 / Monat
- Baujahr Haus: ca. 1910
- Zustand: sehr gepflegt, laufend modernisiert
- Heizung: Kamin + Infrarotpaneele
- Denkmalschutz: ja
- Energieausweis: liegt vor

Wiener Charme mit italienischem Herz

Das Café Altenberg ist kein „Projekt“ – es ist eine fertige Bühne.

Für Baristas, Gastgeber, Gastronomen, Künstler, Menschen mit Vision.

Hier verschmelzen Kaffeeduft, Design und Emotion zu einem Raumgefühl, das man nur schwer beschreiben, aber sofort spüren kann.

Jeder Tisch erzählt eine Geschichte, jede Lampe scheint bewusst platziert.

Und draußen? Der sonnige Gastgarten – ein mediterranes Stück Wien.

Lage

Mitten im beliebten 2. Wiener Gemeindebezirk, in der Leopoldsgasse nahe dem

Karmelitermarkt, liegt das Café Altenberg in einer Umgebung, die von Kultur, Kreativität und urbanem Leben geprägt ist.

Ein Standort mit hoher Frequenz, treuem Stammpublikum und internationaler Strahlkraft.

Übernahme

Das Café Altenberg ist sofort übernehmbar und kann nahtlos weitergeführt werden.

Ein Lokal mit Charakter, Konzept und Charisma – bereit für die nächste Erfolgsgeschichte.

Kontakt

Rafaela Simic, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Immofuchs Gruppe

Tel.: 0676 380 2529

E-Mail: r.simic@immofuchsgruppe.com

www.immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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