

**FREQUENZLAGE! UMSATZSTARK! CHANCE! –
Top-Gastronomielokal in Bestlage des 3. Bezirks – voll
ausgestattet & sofort übernehmbar**



Objektnummer: 1757/487

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	256,27 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Keller:	74,34 m ²
Kaltmiete (netto)	3.352,90 €
Kaltmiete	3.988,05 €
Betriebskosten:	634,22 €
USt.:	797,42 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



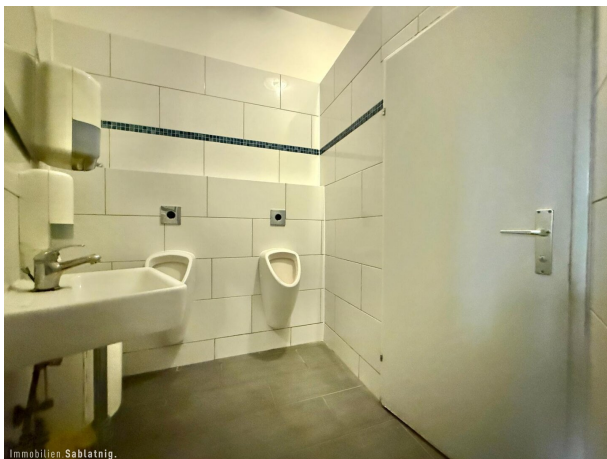
Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch



















GEV
SCH
PI

ADRESSE:
BRÜT:
ST:
NR:
BG:

PLANNHALT
Schangarten mit 62
Die Einfriedung soll
Schangarten Gesam

ANTRAGSTELL

STANDORT



Datum: 22

ERDGESCHOSS
R.1.0
Lanchstraße Hauptstraße
Randstein
Fahrbahn

Telefonzelle

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein bestens eingeführtes und vollständig ausgestattetes Gastronomielokal in ausgezeichneter Frequenzlage des 3. Wiener Gemeindebezirks. Das Objekt überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Küchenausstattung sowie attraktive Innen- und Außenflächen.

Objektdetails

- **Betriebsart:** Pizzeria / Restaurant
- **Sitzplätze:**
 - ca. **80 Innenplätze**
 - ca. **80 Außenplätze**
- **Genehmigte Schanigärten:**
 - Schanigarten 1: **41,12 m²**
 - Schanigarten 2: **25,96 m²**
- **Verfügbarkeit:** **ab sofort**, betriebsbereit zur direkten Übernahme

Ausstattung

Das Lokal ist vollständig eingerichtet und bietet eine professionelle Gastronomieausstattung:

- Steinofen (gasbeheizt)
- 6-flammiger Gasherd
- Großer Grill
- Separate Pastaküche
- Geschirrspüler (Gastronomie)
- 5 Kühlschränke
- Tiefkühler
- Lagerfläche vorhanden
- Zwei WC-Anlagen

Mietkonditionen

- **Hauptmietzins netto:** € 3.355,90
- **Betriebskosten netto:** € 634,22
- **Manipulationsgebühr:** € 0,93
- **Umsatzsteuer (20%)** wird auf Hauptmiete und Betriebskosten aufgeschlagen

?? **Gesamtmiete brutto:** € 4.785,47 monatlich

- **Mietvertrag:** unbefristet mit **Weitergaberecht**

Ablöse

Für die vollständige Ausstattung sowie den bestehenden Betrieb wird eine

Ablöse in Höhe von € 270.000 (Verhandlungsbasis) angesetzt.

Highlights auf einen Blick

- ? Top-Lage in frequentierter Geschäftsstraße
- ? Großzügige Innen- und Außenkapazitäten
- ? Zwei genehmigte Schanigärten
- ? Voll ausgestattete Profiküche
- ? Sofort betriebsbereit – kein Investitionsaufwand notwendig
- ? Unbefristeter Mietvertrag mit Weitergaberecht

Fazit:

Dieses Objekt bietet eine seltene Gelegenheit, ein etabliertes Gastronomielokal in hervorragender Wiener Lage ohne Verzögerung zu übernehmen. Ideal für erfahrene Gastronomen oder Investoren, die ein laufendes Konzept weiterführen oder neu positionieren möchten. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap