

# Top Lage. Top Frequenz. Top Umsatz. | Geschäftslokal nahe Schwedenplatz |



**Objektnummer: 5293**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 50 288 24  
H +43 676 50 288 24

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



**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein erfolgreich geführtes Geschäftslokal in absoluter Toplage der Wiener Innenstadt, nur wenige Schritte vom Schwedenplatz entfernt.

Die Lage überzeugt durch hohe Frequenz, hervorragende Sichtbarkeit und ein starkes Einzugsgebiet – ideale Voraussetzungen für einen nachhaltig erfolgreichen Betrieb. Das Lokal ist voll in Betrieb und etabliert, mit bestehender Stammkundschaft sowie konstantem Umsatz. Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein funktionierendes Konzept übernehmen und sofort starten möchten.

### Objekt & Konzept

Das Geschäftslokal bietet eine kompakte, funktionale Struktur und ist optimal für gastronomische oder dienstleistungsorientierte Konzepte geeignet.

- Offene Küche vorhanden
- Derzeit ausgestattet mit Sitzmöglichkeiten inkl. Barhockern
- Teilweise möbliert & betriebsbereit
- Barrierefrei zugänglich

Die vorhandene Ausstattung ermöglicht einen reibungslosen Weiterbetrieb ohne große Investitionen.

### Ausstattung & Highlights

- Top Lage in der Wiener Innenstadt (Nähe Schwedenplatz)
- Sehr gute Frequenz & starke Kundschaft
- Laufender, etablierter Betrieb

- Betriebsanlagengenehmigung vorhanden
- Zentralheizung
- Fliesenböden
- Einbauküche
- Verkabelung vorhanden
- Abstellraum

### **Wirtschaftlichkeit**

Das Lokal überzeugt durch:

- Stabiler Umsatz
- Bestehende Stammkundschaft
- Sehr gute Sichtbarkeit und Lage
- Sofortige Weiterführung möglich

Der Verkauf erfolgt aus gesundheitlichen Gründen, nicht aufgrund wirtschaftlicher Faktoren – eine klare Chance für den nächsten Betreiber.

### **Kosten**

**Ablöse:** € 199.000,-

**Monatliche Gesamtmiete (inkl. USt):** € 5.126,-

**Betriebskosten (inkl. USt):** € 452,-

**Nettomiete:** ca. € 4.272,-

**Provision:** 3 % der Ablöse zzgl. 20 % USt.

### **Lage**

Das Geschäftslokal befindet sich in einer der frequentiertesten und gefragtesten Lagen Wiens:

- Nähe Schwedenplatz
- Hohe Fußgängerfrequenz
- Sehr gute öffentliche Anbindung (U-Bahn, Straßenbahn, Bus)
- Umgeben von Gastronomie, Büros und Tourismus

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert. Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung – unkompliziert und ohne Zusatzkosten. Ein Exposé mit weiteren Details sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu.

---

### **Ihre Ansprechpartnerin:**

Nora Ismail, B.A.

? Mobil.: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses spannende Geschäftslokal persönlich zu zeigen.

---

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr.

Änderungen & Irrtümer vorbehalten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap