

**Renovierungsbedürftige Backstube mit
Betriebsanlagengenehmigung günstig abzugeben! -
provisionsfrei**



Objektnummer: 3549

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Kaltmiete (netto)	260,20 €
Kaltmiete	419,80 €
Betriebskosten:	159,60 €
USt.:	83,96 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Klein

APS Immobilien GmbH
Naglergasse 9/17
1010 Wien

T +43 1 5872968
H +43 660 6660266

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



LETZTE CHANCE AUF GEBÜHRENBEFREIUNG
 Nur noch bis zum 30.06.2026 sparen Sie sich beim
 Immobilienkauf die Grundbucheintragungsgebühr!



ovi Österreichischer Verband der Immobilienvermittler
 Mitglied der Immobilienverbände in Österreich

45
 JAHREN

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER





Objektbeschreibung

In der Unteren Weißgerberstraße gelangt eine ca. **120 m² große Gewerbefläche** mit bestehender **Betriebsanlagengenehmigung für Zuckerbäckerei** zur Vermietung. Die Einheit umfasst **3 Räume** und eignet sich ideal als **Vorbereitungsküche** (keine Lüftungsanlage vorhanden).

Der Zustand ist **renovierungsbedürftig**, jedoch liegen **aktuelle Elektro- und Kühlgerätebefunde** vor. Die Fläche bietet somit eine solide Basis zur individuellen Adaptierung.

Ausstattung (Auszug):

Schockfroster (IVEX), Teigausrollmaschine, 2 Rührmaschinen & Teigknetmaschine (Hahn), 4 Tiefkühltruhen, mehrere Nirosta-Arbeitstische sowie diverses Zubehör.

Inventarablöse: VB € 15.000,-

Lage:

Zentrale Lage im 3. Bezirk mit guter Infrastruktur und Anbindung.

Fazit:

Ideal für Betriebe im Lebensmittelbereich, die von einer bestehenden Genehmigung profitieren und sich die Fläche nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Mietvertrag zur Zeit unbefristet ist. Dass es so bleibt, deuten Gespräche mit dem Vermieter an - kann aber hier nicht ausgeschlossen werden, dass der Mietvertrag auch eine Befristung erhält. Ebenso wird auch ein neuer Mietvertrag für dieses Objekt seitens des Vermieters erstellt werden.

Mit einer leichten Anhebung der Miete ist zu rechnen. Gespräche wurden bereits mit dem Vermieter aufgenommen, die ein positives Feed Back ergeben haben.

Unser Service endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare.

If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kaufvereinbarung zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

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://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap