

**CAFÉ ZUM EINSTEIGEN: Schanigarten & Vollaussstattung,  
betriebsbereit**



**Objektnummer: 1967/96**

**Eine Immobilie von Die Immobilien Meistereie GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	10
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.620,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.620,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

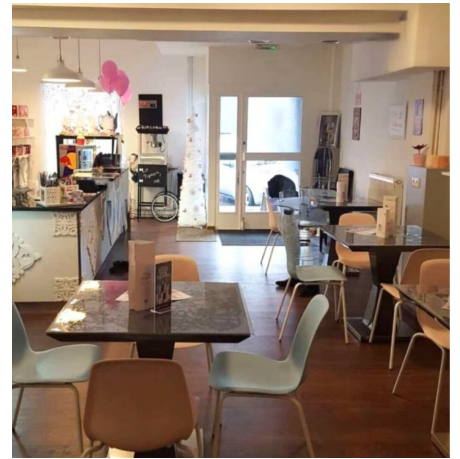


### **Grâce Andrianjatovo**

Die Immobilien Meisterei  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

H +43 670 1956166

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





## Objektbeschreibung

Das Lokal selbst überzeugt auf den ersten Blick: 93 m<sup>2</sup> gepflegter Gastraum mit 35 Sitzplätzen innen, dazu ein genehmigter Schanigarten mit 18 Plätzen für die warmen Monate. Der gesamte Innenbereich wurde 2018 vollständig saniert.

Das Lokal wird mit voller Betriebsausstattung übergeben. **Die Konzession ist vorhanden und bei Bedarf übertragbar. Wer noch keinen Gewerbeschein hat, kann einen gewerberechtlchen Geschäftsführer einsetzen.** Interesse? Melden Sie sich gerne für eine Besichtigung.

### Betriebsanlagegenehmigung vorhanden.

- Lüftungsanlage mit 16 Aktivkohlefiltern
- Gasheizung
- 3 WC-Anlagen (Personal-WC + Kunden-WC Damen & Herren)
- Schanigarten genehmigt (18 Plätze, März–November)
- Vollsanierung 2018
- Grundriss vorhanden

Das Lokal ist sofort übergabebereit. Schreiben Sie mich an, ich freue mich, Ihnen das Café persönlich zu zeigen.

? [g.andrianjatovo@dieimmobilienmeisterei.at](mailto:g.andrianjatovo@dieimmobilienmeisterei.at)

? +43 670 195 61 66

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap