DIREKT AN DER U3: Etabliertes Restaurant mit flexiblen Übernahmekonditionen



Objektnummer: 1967/92

Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	125,00 m²
Gesamtfläche:	143,00 m²
Zimmer:	2
WC:	2
Kaltmiete (netto)	2.800,00 €
Kaltmiete	2.800,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marvin Nimmerrichter

Die Immobilien Meisterei
Brühler Straße 98
2340 Mödling

H 00436506690095

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














NVR


NVR
Network Video Recorder
NVR
SAMSUNG




EXPERT
WIKO
PERSÖNLICHE SAUBERKEIT –
DER SCHLÜSSEL ZUR HYGIENE




beko


Mayonnaise





Objektbeschreibung

DAS LOKAL

Das Objekt umfasst **125 m²** und gliedert sich in einen großzügigen Hauptraum (**100 genehmigten Sitzplätzen**) sowie einen separaten Privatbereich (**25 genehmigten Sitzplätzen**) ideal für Gruppen oder Feiern. Dazu kommt ein Keller. Küche und Ausstattung sind funktionsfähig und sofort betriebsbereit.

Für Interessenten ohne eigenes Gewerbe besteht die Möglichkeit, die bisherige Eigentümerin als Geschäftsführerin einzutragen.

ÜBERGABE & KONDITIONEN

Das Lokal wird mit vollständigem Inventar und **gültiger Betriebsanlagengenehmigung** übergeben. Innenumbau nach eigenen Vorstellungen möglich. **Bei Renovierungsbedarf ist eine mietfreie Übergangszeit von bis zu 3 Monaten verhandelbar.** Die Ablöse ist flexibel und kann im persönlichen Gespräch besprochen werden. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, ich freue mich auf Ihre Anfrage.

AUSSTATTUNG

- Geschirrspüler (Hauptraum, funktionstüchtig)
- Kühlpult (funktionstüchtig)
- Tiefkühlschrank (ca. 5 Jahre alt)
- Lüftungsanlage vorhanden und geprüft (Dezember)
- Kassensystem vorhanden
- Innenumbau möglich
- Keller vorhanden

- Anbindung an Foodora und Lieferando bereits eingerichtet

- Kamerasystem vorhanden

LAGEBESCHREIBUNG Das Lokal befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk (Landstraße), einem urbanen und gut vernetzten Bezirk mit starker Wohnbevölkerung und wachsender Gastronomiedichte. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut – mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Büros und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe sorgen für eine konstante Frequentierung zu allen Tageszeiten.

SONSTIGE ANGABEN Bilanzen (2023–2024) auf Anfrage erhältlich. Die Betriebsgenehmigung erlaubt Öffnungszeiten bis 23:00 Uhr. Besichtigung ausschließlich nach vorheriger Voranmeldung.

Für Besichtigungen und weitere Informationen: Marvin Nimmerrichter, Immobilienmaklerin, Die Immobilien Meisterei GmbH

- ***Tel. +43 6506690095***

- ***m.nimmerrichter@dieimmobilienmeisterei.at***

- ***www.dieimmobilienmeisterei.at***

Besichtigung nach Voranmeldung.

KENNZAHLEN

- **Miete: € 2.800 / Monat (inkl. Betriebkosten)**

- **Ablöse: € 50.000 (verhandelbar)**

- **Verfügbarkeit: ab sofort.**

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap