

## Charmantes Café-/Gastronomielokal im 1. Bezirk mit mediterranem Konzept



**Objektnummer: 3548**

**Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.367,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,00 €
<b>USt.:</b>	673,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## 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.

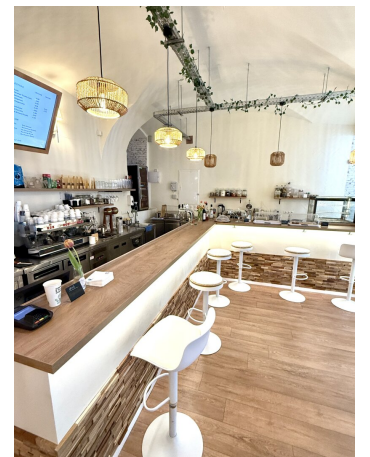


**LETZTE CHANCE AUF GEBÜHRENBEFREIUNG**  
 Nur noch bis zum 30.06.2026 sparen Sie sich beim  
 Immobilienkauf die Grundbucheintragungsgebühr!

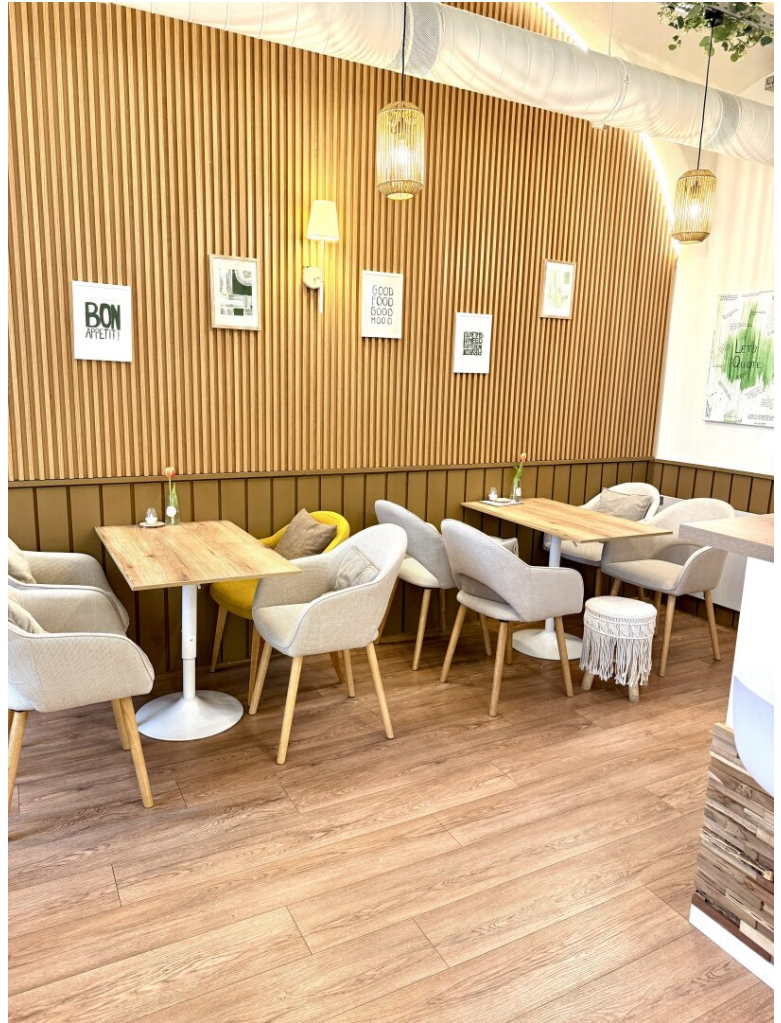


WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

**45**  
 JAHREN











## Objektbeschreibung

Dieses ca. **81 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal** überzeugt durch ein stimmiges Gastronomiekonzept und eine durchdachte Raumaufteilung. Der einladende **Eingangsbereich** führt direkt zur voll ausgestatteten **Verkaufstheke/Schank**.

Der Eingangsbereich bietet aktuell rund **8 Verabreichungsplätze**, zusätzlich besteht ein weiterer **Gastraum mit ca. 15 Sitzplätzen**. Ergänzt wird das Angebot durch **Nebenräume, Vorbereitungsküche, Lager** sowie **Gäste-WC und einem Personalspindraum**.

Das Lokal steht für ein etabliertes Konzept unter dem Motto „**Eat, Drink & Relax**“ mit **mediterranem Flair**. Durch die sehr zentrale Lage steht der Verwirklichung Ihrer Ideen nichts mehr im Weg. Sollte eine Abluftanlage benötigt werden, ist diese noch einzubauen.

**Alle Genehmigungen** sind vorhanden.

Der **befristete Mietvertrag läuft bis 31.08.2034**.

Es gibt bereits Gespräche mit dem Vermieter betreffend der Miethöhe - die könnte sich geringfügig erhöhen. Unabhängig davon wird ab 1.9.2027 die Miete auf € 4000.- netto erhöht. Ebenso wird auch ein neuer Mietvertrag für dieses Objekt seitens des Vermieters erstellt werden.

Die nächsten Schritte zur Besichtigung:

2. Senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Mailadresse, Telefonnummer). Bitte rufen sie nicht an!!!!!!
4. Wir melden uns telefonisch bei Ihnen zwecks persönlicher Terminvereinbarung.
6. Bei diesem persönlichen Termin unterschreiben Sie die Vertraulichkeitserklärung.
8. Sie bekommen die genauen Informationen und ein Besichtigungstermin kann vereinbart werden.

**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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap