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



Objektnummer: 3548

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Nutzfläche:	81,00 m²
Kaltmiete (netto)	4.000,00 €
Kaltmiete	4.167,00 €
Betriebskosten:	167,00 €
USt.:	833,40 €

Provisionsangabe:

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.



HERAUSRAGENDER MAKLER 2026

APS IMMOBILIEN GMBH

PROBLEME BEI DER FINANZIERUNG?
Unsere Experten machen Unmögliches möglich.

IMMY 2025 SILBER
Makler
APS Immobilien GmbH

TRANSPARENZ UND KOMPETENZ
50 JAHREN
SEIT BALD

IMMY 2024 SILBER
Makler
APS Immobilien GmbH









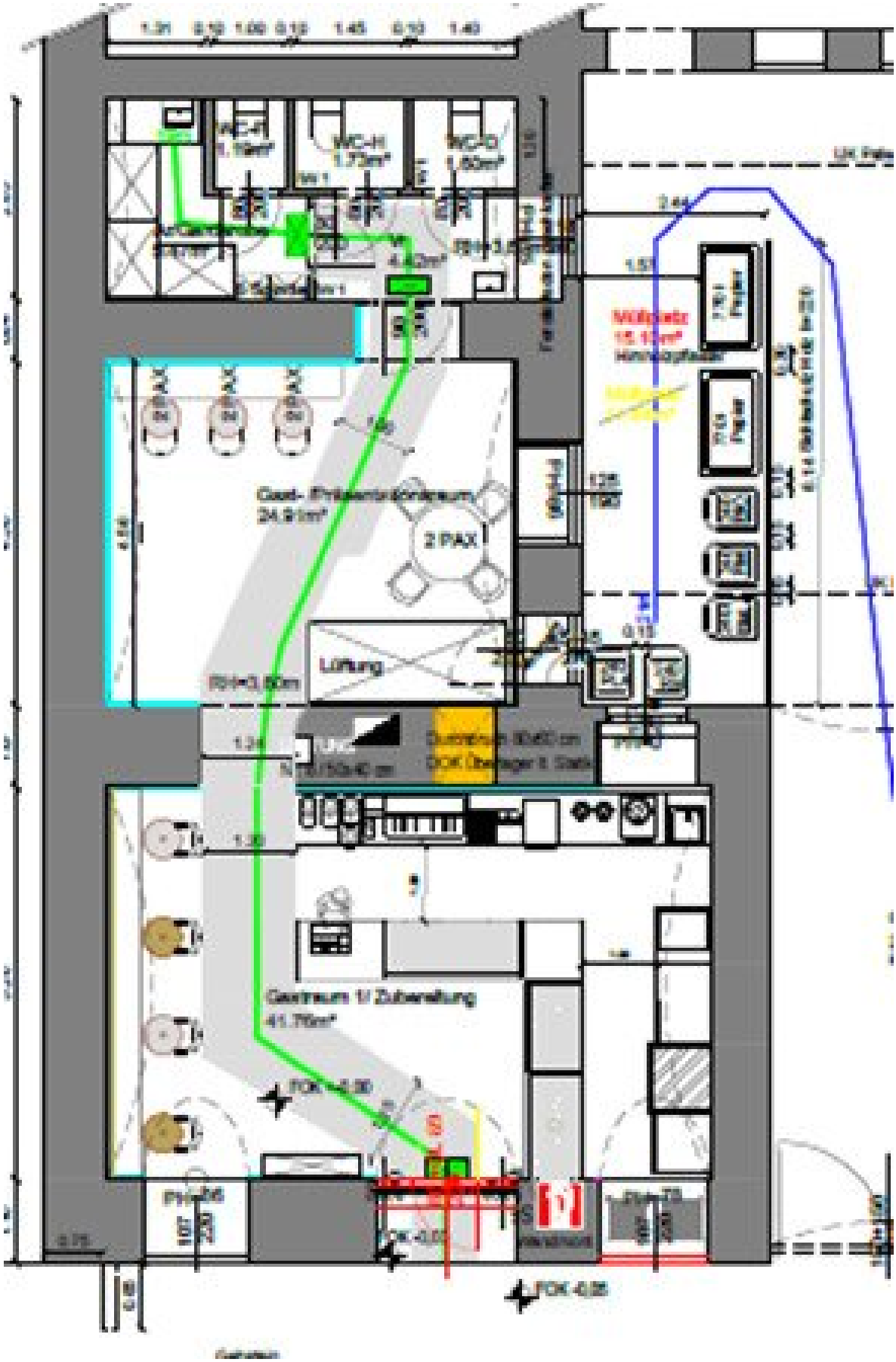

BON
APPETIT!
GOOD
FOOD
GOOD
MOOD










WC-H
WC-D
Lüftung
2 PAX
Gastraum 1/ Zubereitung
41.75m²

Objektbeschreibung

Dieses ca. **81 m² 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 **Mietvertrag wird auf 5 Jahre mit Verlängerungsoption auf weiter 5 Jahre abgeschlossen.**

Unabhängig davon wird ab 1.3.2028 die Miete auf € 5.000.- netto erhöht.

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.

Für dieses Angebot gelten die dem Angebot beiliegenden und Ihnen bereits bekannten Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGBI. Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG. als vereinbart. Ein Anspruch auf Provision besteht auch, wenn der Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag mit einem verbundenen Unternehmen, einem im wirtschaftlichen Einflussbereich stehenden Unternehmen oder einer noch zu gründenden Projektgesellschaft des Auftraggebers abgeschlossen wird. In diesem Fall haften der Auftraggeber und das verbundene bzw im Einflussbereich stehende Unternehmen bzw die Projektgesellschaft solidarisch für die Provision. Bitte beachten Sie, dass Ihnen die als Interessent überlassenen Informationen ausschließlich für Sie gedacht sind. Im Falle der Weitergabe an Dritte, ohne schriftliche Rücksprache mit der Fa. APS Immobilien GmbH haften Sie für die volle Abgeber- und Käuferprovision!

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

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