

## **Gastronomie mit Wohnung und ganzjährigem Schanigarten im 4. Bezirk – 210 m<sup>2</sup> Top-Lage**



**Objektnummer: 2584**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien,Wieden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.869,91 €
<b>Kaltmiete</b>	2.224,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	352,55 €
<b>USt.:</b>	444,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Hansy

Hansy GmbH  
Sauerhofstraße 10  
2500 Baden

T +43 664 4232494  
H +43 664 4232494





## Objektbeschreibung

**Das Unternehmen Hansy GmbH wurde EXKLUSIV beauftragt dieses Gastrolokal zu vermarkten und anzubieten. Es besteht kein Naheverhältnis zum Eigentümer.**

Zur Vermietung gelangt ein traditionsträchtiges Lokal, welches seit bereits 25 Jahren den gleichen Pächter und dadurch eine Menge Stammgäste hat. Das Restaurant, welches stets italienische als auch österreichische Küche im Programm hatte und noch hat, wurde im vorigen Jahr (2024) verschönert, leicht saniert und ausgemalt sodass es sich in einem ordentlichen Gesamtzustand befindet.

Das Gastrolokal ist mit hochwertigen Geräten als auch voll ausgestattet. Die Infrastruktur ist hervorragend, in der Nähe befindet sich die Wiedner Hauptstraße mit diversen öffentlichen Verkehrsmitteln, viele Ärzte, Schulen, die SVS, die WKÖ, das Hartmannspital, viele Geschäfte und der Draschepark. Zusätzlich zum Umsatz des Lokales gewinnt man, durch einen seit Jahren gut funktionierendem Lieferservice, ein zusätzliches ein gewinnbringendes Einkommen.

### **DIE WICHTIGSTEN DATEN AUF EINEN BLICK:**

#### **GÜNSTIGE MIETE!**

Derzeit EUR 2.668,95,- (inkl. BK und inkl. Ust.)

Unbefristet mit Weitergaberecht

**Ablöse EUR 75.000,-**

180 m<sup>2</sup> Lokal

30 m<sup>2</sup> Wohnung (für Eigennutzung oder Vermietung), im Mietpreis enthalten!

Gesamtnutzfläche ca. 210 m<sup>2</sup>

Sitzplätze 1. Stock: 48

Sitzplätze 2. Stock: 40

Sitzplätze Schanigarten (ganzjährig problemlos möglich): 36

Gesamtanzahl der Sitzplätze (ohne Barbereich): 124

Kein bindender Vertrag mit einer Brauerei

Investitionsablöse / Inventar: Persönlich, nach Absprache.

### **MAKLERPROVISION:**

3 Bruttomonatsmieten + 20% Ust

Melden Sie sich noch heute und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ADRESSE, TELEFONNUMMER UND E-MAIL ADRESSE BEARBEITEN WERDEN KÖNNEN.**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap