

## Lokal mit grossem schattigen Gastgarten, Platz für Grill und Feiern



**Objektnummer: 11170**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	105,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.381,24 €
<b>Kaltmiete</b>	3.083,04 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	22,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	700,00 €
<b>USt.:</b>	616,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.399,30 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



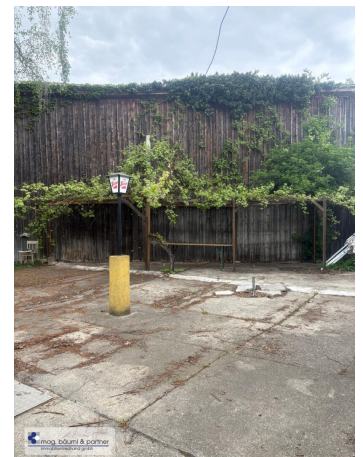
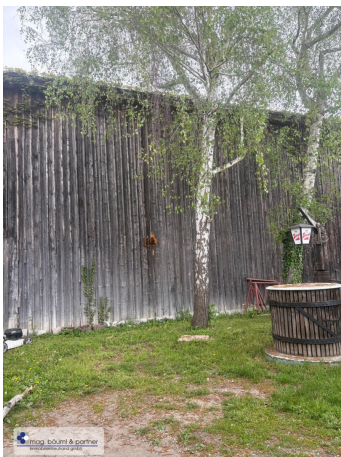
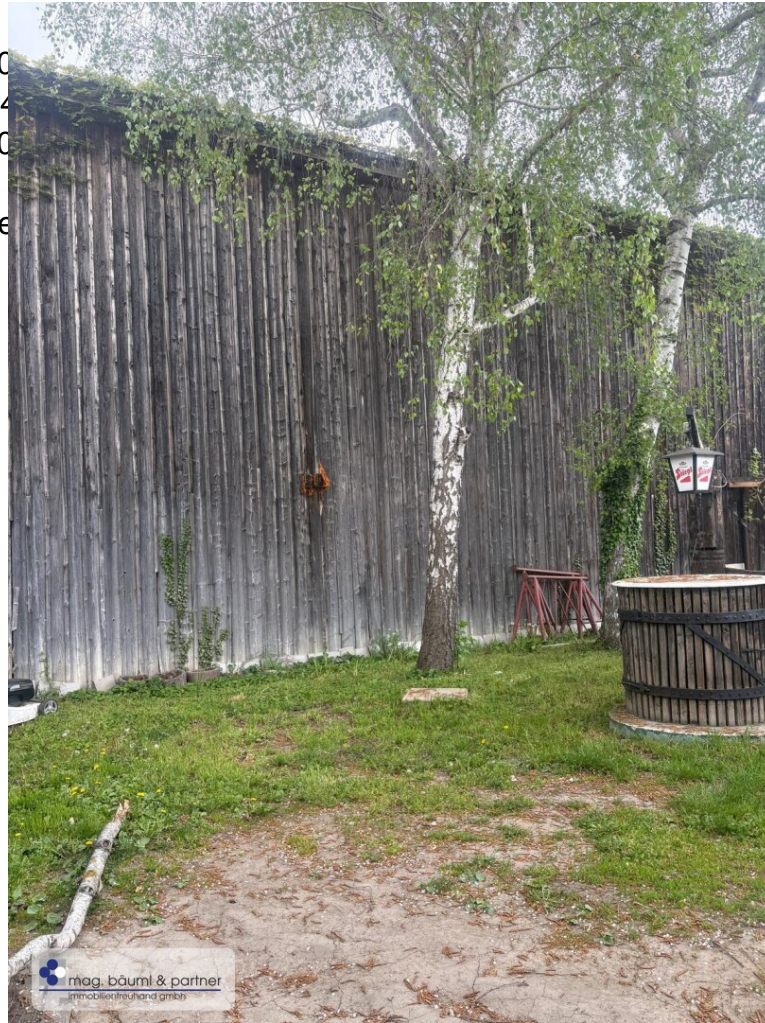
**Brigitte Müller**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5  
1130 Wien

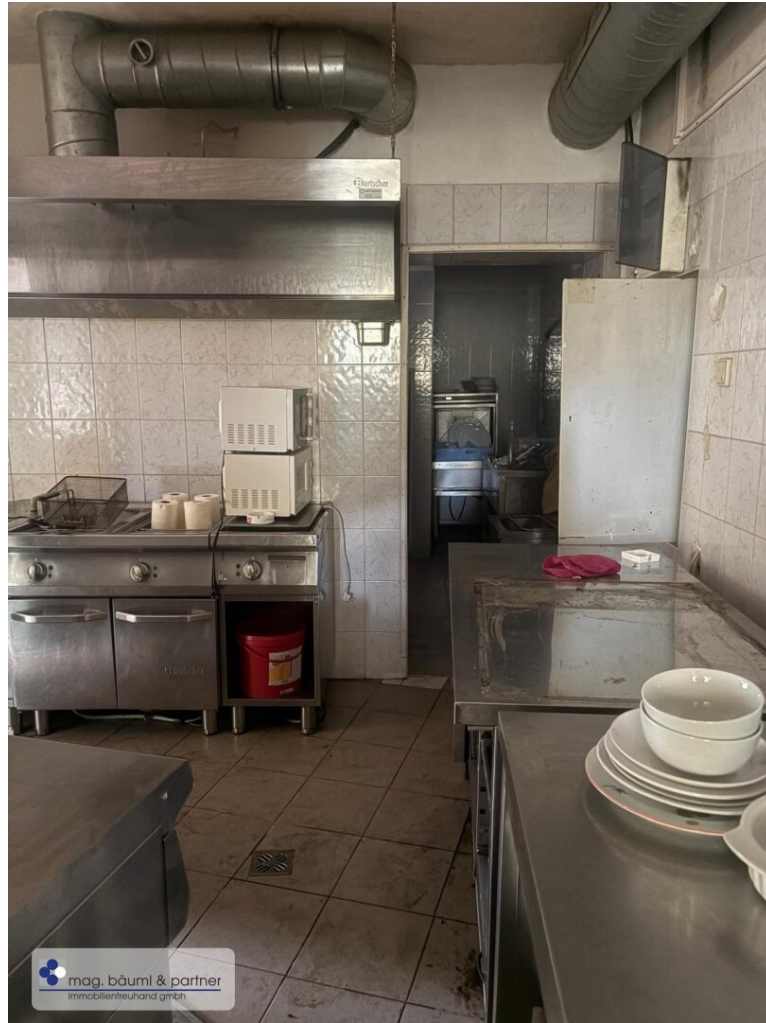
T +43 1 877 867 010  
H +43 676 458 00 84  
F +43 1 877 867 050

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



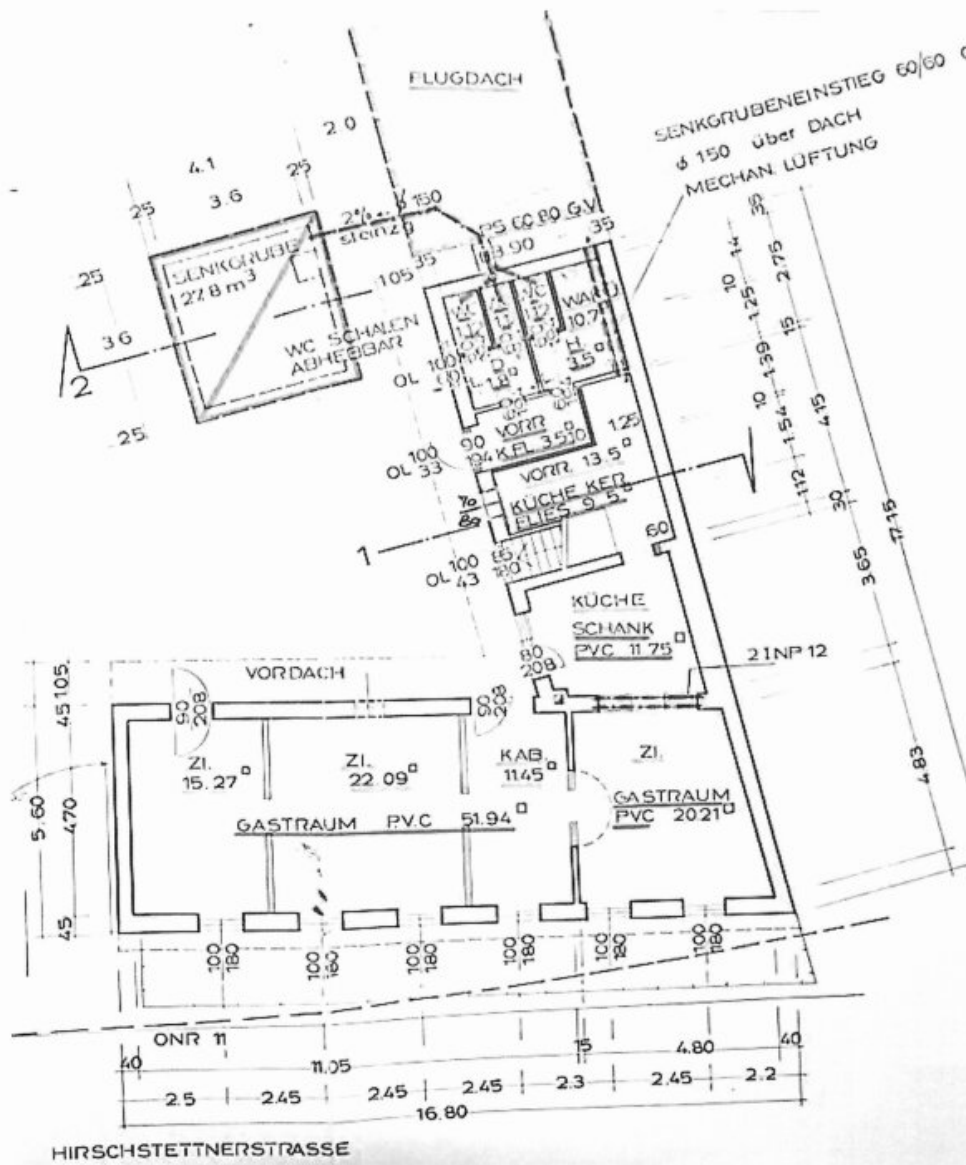






mag. bäuml & partner  
immobilienhandel gmbh

# Erdgeschoss



# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- 2 Gasträume ( 51,94 m<sup>2</sup> und 20,21 m<sup>2</sup>)
- Schank
- Küche
- Sitzgartenfläche befestigt mit 200 m<sup>2</sup> mit natürlicher Beschattung
- Flugdach mit Sitzplätzen
- WC-Anlagen
- **Monatliche PACHT: EURO 3699,65**

## Lage:

Hirschstettnerstrasse 11 beim Kagraner platz- öffentlich gut angebunden

## Beschreibung:

Dieses seit immer schon bestehende Lokal mit einem grossen natürlich beschattendem Garten und zwei gemütlichen Gasträumen - steht für eine Neuerfindung bereit .

Die Küche und die Schank sind vorhanden - müssten ein wenig renoviert werden - es gibt eine Kühlung und vorallem gibt es keine Nachbarn, die sich über Lärm und Geruch beschweren könnten. Es ist ein Kleinod, oder ein Diamant der wieder zum Glänzen gebracht werden soll.

Unter Umständen ist es möglich im Dachgeschoss eine Betreiber wohnung einzu richten.

### **Monatliche PACT: EURO 3699,65**

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 <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap