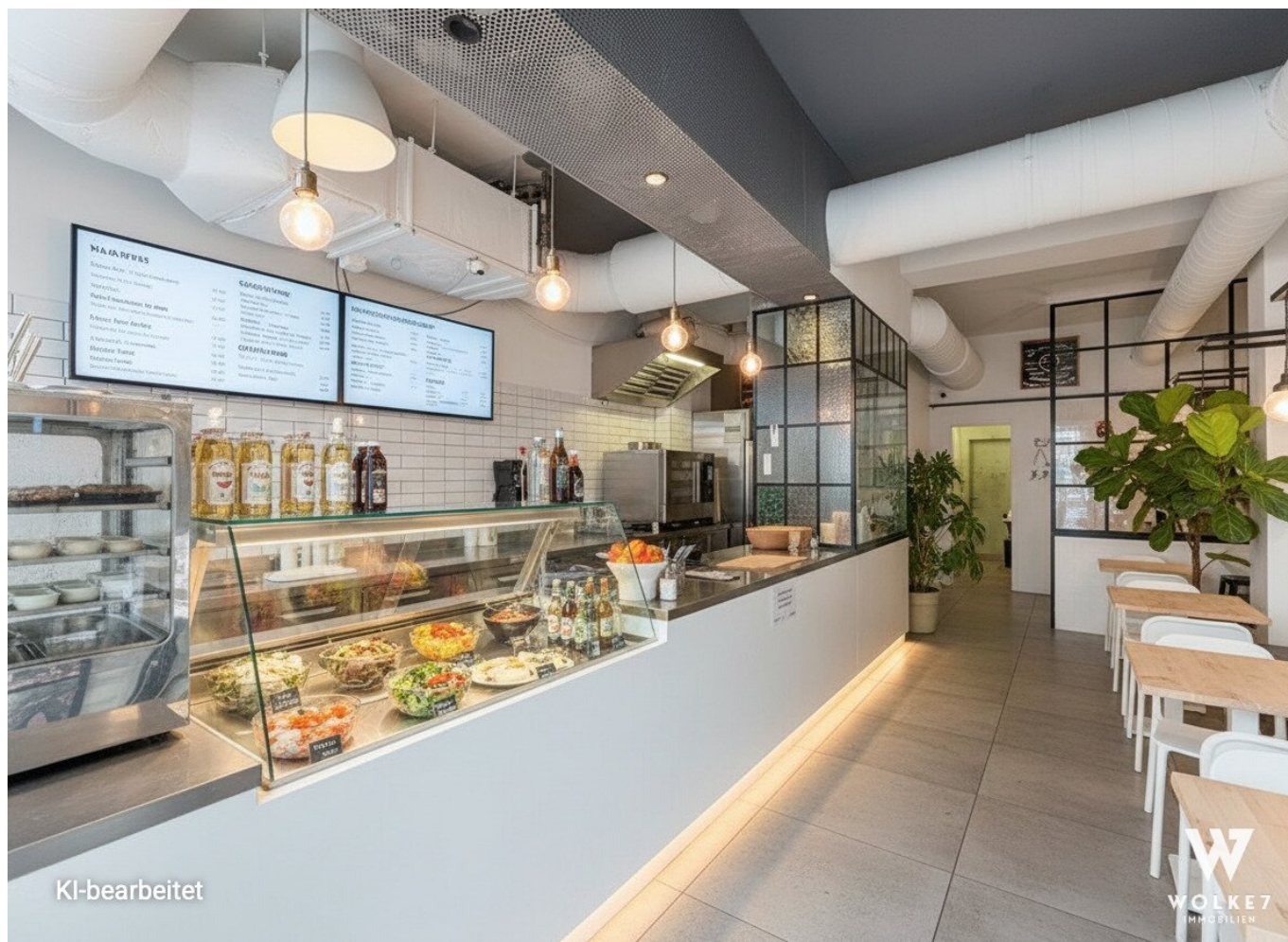


**TOP-RESTAURANT IN 1010 WIEN | NÄHE  
SCHWEDENPLATZ | HOHER UMSATZ |  
STAMMKUNDSCHAFT | FIRMENÜBERNAHME MÖGLICH**



**Objektnummer: 5426**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	4.272,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.633,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	361,60 €
<b>USt.:</b>	926,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 50 288 24  
H +43 676 50 288 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

# W

# WOLKE7

IMMOBILIEN



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Nora Ismail, B.A.**

 **+43 676 502 88 24**

 **n.ismail@w7.immo**



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE7**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf/zur Übernahme steht ein erfolgreich geführtes Restaurant in absoluter Bestlage der Wiener Innenstadt, nur wenige Schritte vom Schwedenplatz entfernt.

Die Lage überzeugt durch eine hohe Frequenz, hervorragende Sichtbarkeit sowie ein starkes Einzugsgebiet. Das Restaurant ist seit Jahren erfolgreich etabliert, verfügt über eine treue Stammkundschaft und erzielt einen nachweislich sehr guten Umsatz. Eine seltene Gelegenheit für Gastronomen und Investoren, einen laufenden Betrieb in bester Innenstadtlage zu übernehmen.

**Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, die gesamte Firma inklusive bestehendem Kundenstock, Webseite sowie Firmenname zu übernehmen. Dadurch kann der Betrieb nahtlos weitergeführt und das bestehende Potenzial optimal genutzt werden.**

### Objekt & Konzept

Das Geschäftslokal bietet eine kompakte und funktionale Struktur und eignet sich ideal für die Fortführung des bestehenden Gastronomiekonzepts oder die Umsetzung einer eigenen Geschäftsidee.

- Offene Küche vorhanden
- Sitzmöglichkeiten inklusive Barhockern
- Teilweise möbliert und betriebsbereit
- Barrierefrei zugänglich
- Sofortige Weiterführung möglich

### Ausstattung & Highlights

- Top-Lage in der Wiener Innenstadt (Nähe Schwedenplatz)
- Hohe Passantenfrequenz
- Etablierter und laufender Betrieb
- Nachweislich sehr guter Umsatz
- Bestehende Stammkundschaft

- Betriebsanlagengenehmigung vorhanden
- Zentralheizung
- Fliesenböden
- Einbauküche
- Verkabelung vorhanden
- Abstellraum

### **Wirtschaftlichkeit**

Das Restaurant überzeugt durch:

- Sehr guten und stabilen Umsatz
- Treue Stammkundschaft
- Hervorragende Sichtbarkeit
- Ausgezeichnete Innenstadtlage
- Sofortige Betriebsfortführung möglich
- Übernahme der gesamten Firma inklusive Kundenstock, Webseite und Firmenname möglich

Der Verkauf erfolgt ausschließlich aus gesundheitlichen Gründen und nicht aufgrund wirtschaftlicher Faktoren. Dies bietet die seltene Gelegenheit, einen erfolgreich etablierten Gastronomiebetrieb mit ausgezeichnetem Ruf und bestehender Kundenbasis zu übernehmen.

### **Kosten**

**Ablöse:** € 199.000,-

**Monatliche Gesamtmiete (inkl. USt):** € 5.126,-

**Betriebskosten (inkl. USt):** € 452,-

**Nettomiete:** ca. € 4.272,-

**Provision:** 3 BMM zzgl. USt.

## Lage

Das Geschäftslokal befindet sich in einer der gefragtesten und frequentiertesten Lagen Wiens:

- Nähe Schwedenplatz
- Hohe Fußgängerfrequenz
- Sehr gute öffentliche Anbindung (U-Bahn, Straßenbahn und Bus)
- Umgeben von Gastronomie, Büros und touristischen Hotspots

? Finanzierungsservice – Ihre Investition bestens finanziert.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung – unkompliziert und ohne zusätzliche Kosten. Ein Exposé mit weiteren Details senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

---

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil: +43 676 502 88 24

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses spannende Restaurant persönlich präsentieren zu dürfen.

---

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung vorbehalten.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-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 <1.500m

### **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