

## Ihr neues Café-Restaurant mit Potential



Cafe

**Objektnummer: 2142/22109**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernalser Gürtel
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	157,47 €
Heizkosten:	70,00 €
USt.:	14,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ebru Akdogan**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien



## Objektbeschreibung

Lokal ist sofort nutzbar & flexibel für unterschiedliche Konzepte (Restaurant, Bistro, familienfreundliches Café).

Öffis & Verkehrsanbindung sind top — praktisch für Kundschaft und Lieferanten.

Ein attraktives, vielseitiges Lokal mit Standortvorteil — perfekt für alle, die ein gut erreichbares Gastronomie-Konzept in Wien starten wollen.

Der Innenraum ist kompakt, funktional und sofort einsatzbereit – ideal für warme Speisen, ein kleines Restaurant, Bistro oder ein liebevoll geführtes Café. Die Raumaufteilung ermöglicht effiziente Arbeitsabläufe und schafft eine gemütliche Atmosphäre für Gäste.

### Lage & Karte

Das Lokal befindet sich am Hernalser Gürtel, direkt an einer stark frequentierten Straße in Wien, nahe dem Bezirk Josefstadt.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

U?Bahn: Linie U6, Station Alser Straße – ca. 3–4 Gehminuten entfernt.

Straßenbahn: Linie 44, Haltestelle Hernalser Gürtel – fußläufig erreichbar.

Bus: Linien 13A, 48A, N8 in der Nähe, praktisch für Kundschaft und Personal.

Dank dieser guten Anbindung sind Gäste, Lieferanten und Mitarbeitende sehr bequem erreichbar.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und erleben Sie Ihr neues Traumzu Hause hautnah. Jetzt anfragen und besichtigen!

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail zu. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Mst.in Ebru Akdogan unter der Telefonnummer +43676 9605937 oder per E-Mail unter [ebru@4m-immo.at](mailto:ebru@4m-immo.at) zur Verfügung.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?**

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap