GESCHÄFTSLOKAL IM EIGENTUM - ETABLIERTES CAFÉ ODER RAUM FÜR IHRE EIGENE GESCHÄFTSIDEE IN 1220 WIEN



Objektnummer: 1633/355

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	89,74 m²
WC:	3
Heizwärmebedarf:	89,55 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,16
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	166,35 €
USt.:	38,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cornelia Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau

T +436642303830
H +436642303830







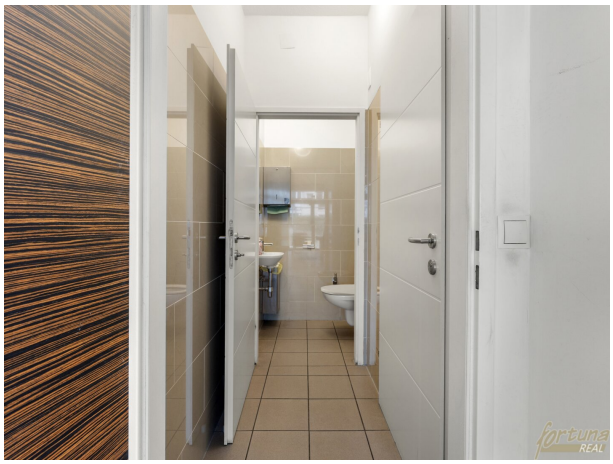






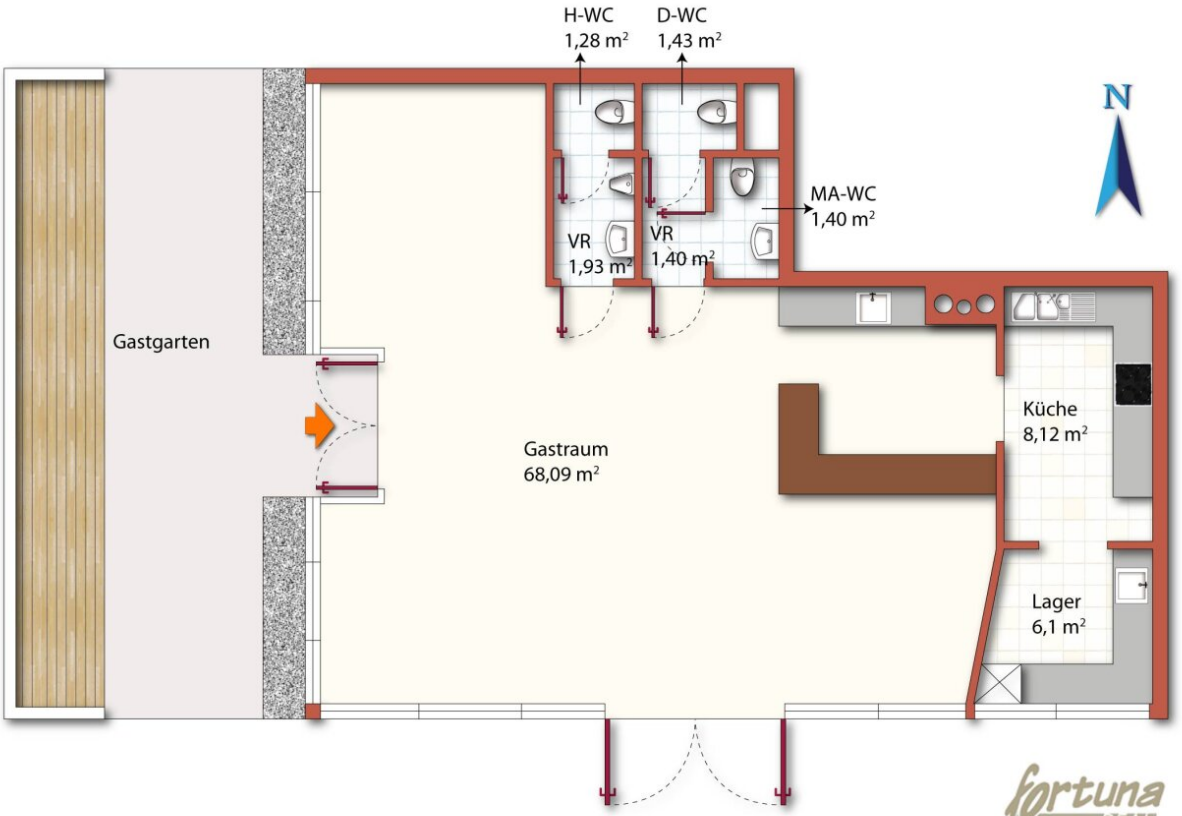

... ist kürzer als Ihr
denkt










H-WC
1,28 m²
D-WC
1,43 m²
MA-WC
1,40 m²
VR
1,93 m²
VR
1,40 m²
N
Gastgarten
Gastraum
68,09 m²
Küche
8,12 m²
Lager
6,1 m²



fortuna REAL

fortuna REAL

Objektbeschreibung

Das verkaufsgegenständliche ca 90 m² große Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoss einer 1996 errichteten Wohnungseigentumsanlage in 1220 Wien.

Das Lokal wird derzeit als etabliertes Café betrieben und bietet außergewöhnlich vielseitige Möglichkeiten. Der besondere Reiz dieser Immobilie liegt jedoch gerade darin, dass der zukünftige Eigentümer selbst entscheiden kann, wie der Standort künftig genutzt werden soll: den bestehenden Gastronomiebetrieb weiterführen oder die Fläche für eine völlig neue Geschäftsidee nutzen. Die Erdgeschosslage, der direkte Zugang und die vorhandenen Glasflächen sorgen für gute Wahrnehmbarkeit und natürliche Belichtung. Damit eignet sich die Fläche insbesondere auch für Konzepte mit Kundenverkehr.

FÜR GASTRONOMEN EIN STANDORT, DER BEREITS FUNKTIONIERT

Wer einen Gastronomiebetrieb neu eröffnet, weiß, wie viel Zeit, Investitionen und organisatorischer Aufwand erforderlich sein können, bevor der erste Gast begrüßt werden kann. Hier besteht bereits ein laufender Cafébetrieb mit vorhandener gastronomischer Infrastruktur.

Für die bestehende Betriebsanlage liegt eine Betriebsanlagengenehmigung vor. Bei einer Fortführung innerhalb des bestehenden behördlich genehmigten Umfangs bietet dies einem zukünftigen Betreiber einen wesentlichen Vorteil. Das vorhandene Gastronomieinventar kann bei Interesse gesondert übernommen werden.

Ein Schanigarten im derzeit genehmigten Umfang ergänzt den bestehenden Gastronomiebetrieb. Damit bietet sich die interessante Möglichkeit, nicht nur einen Gastronomiestandort zu übernehmen, sondern gleichzeitig Eigentum am eigenen Unternehmensstandort zu erwerben.

KEIN CAFE? - VERWIRKLICHEN SIE IHRE EIGENE GESCHÄFTSIDEE: **Sie möchten kein Café betreiben?** Auch das ist möglich. Vielleicht suchen Sie einen Salon, ein Kosmetik- oder Beauty-Studio, einen Schauraum, ein Büro mit Kundenverkehr, einen Beratungsstandort, einen Dienstleistungsbetrieb oder eine Verkaufsfläche. Das Objekt ist im Wohnungseigentumsvertrag als „Lokal“ ausgewiesen und nicht ausschließlich auf die derzeitige Nutzung als Café beschränkt. Vorbehaltlich der für die jeweilige Nutzung erforderlichen wohnungseigentums-, bau-, gewerbe- und sonstigen öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen sind daher unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte denkbar, beispielsweise Beauty, Friseur, Kosmetik, Studio, Büro, Beratung, Dienstleistung, Verkauf, Schauraum, Spezialhandel oder andere kundenorientierte Geschäftskonzepte.

Eine Verpflichtung zur Fortführung des Cafébetriebes besteht nicht. Ebenso muss die vorhandene Gastronomieeinrichtung bei einer anderweitigen Nutzung nicht übernommen werden. Das bestehende Miet- bzw. Nutzungsverhältnis mit der Betreibergesellschaft kann im Verkaufsfall beendet werden, sodass das Geschäftslokal kurzfristig bzw. nach Vereinbarung bestandsfrei übergeben werden kann.

Sie erwerben somit nicht einen Cafébetrieb, den Sie weiterführen müssen, sondern ein Geschäftslokal im Eigentum, dessen zukünftiges Konzept Sie – im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten – selbst bestimmen können.

Die Beheizung des Lokals erfolgt per Fernwärme und es verfügt über 3 WC-Einheiten.

Highlights

- rund 90 m² Nutzfläche (90,25 m² laut Wohnungseigentumsvertrag; 89,74 m² laut Einreichplan)
- Geschäftslokal im Wohnungseigentum – Eigentum statt laufender Geschäftsraummiete
- Erdgeschoss mit direktem Zugang
- im Wohnungseigentumsvertrag als „Lokal“ ausgewiesen
- derzeit etablierter Cafébetrieb
- bestehende Betriebsanlagengenehmigung
- Schanigarten im derzeit genehmigten Umfang
- 3 WC-Einheiten
- vorhandene gastronomische Infrastruktur

- Gastronomieinventar optional und nach gesonderter Vereinbarung übernehmbar
- Möglichkeit einer gesonderten Vereinbarung über den bestehenden Stammkundenstock
- keine Verpflichtung zur Fortführung des Cafébetriebes
- vielseitige alternative gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
- kurzfristige bzw. nach Vereinbarung bestandsfreie Übergabe
- Fernwärme
- Baujahr 1996

SCHANIGARTEN .Für den bestehenden Gastronomiebetrieb steht ein Schanigarten im derzeit genehmigten Umfang zur Verfügung. Die genaue Fläche, Ausgestaltung und der Umfang der aktuell bewilligten Nutzung ergeben sich aus den entsprechenden behördlichen Unterlagen und werden Interessenten im Zuge der weiteren Objektprüfung zur Verfügung gestellt.

EIN STANDORT - VIELE MÖGLICHKEITEN - IHRE ENTSCHEIDUNG

Ob Sie den bestehenden Café-Standort weiterführen oder hier Ihre eigene Geschäftsidee verwirklichen möchten – diese Immobilie bietet Ihnen vor allem eines: die Möglichkeit, Ihren Unternehmensstandort nicht nur zu mieten, sondern selbst zu besitzen.

Was würden Sie aus diesen rund 90 m² machen?

Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich und besprechen mit Ihnen, welche Möglichkeiten dieser Standort für Ihr individuelles Konzept bietet.

Allgemeiner Hinweis:

Die Aussenfotos wurden teilweise virtuell bearbeitet (virtual staging) und ersetzen keine Besichtigung vor Ort. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand der Immobilie sind möglich. Ihr Immobilienberater zeigt Ihnen die Gegebenheiten gerne persönlich. Ein Provisionsanspruch entsteht erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Jetzt besichtigen & Potenzial entdecken!

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sie brauchen eine Finanzierung? Wir stellen gerne den Kontakt zu Finazierungsspezialist:innen her.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap