Modernes Geschäftslokal im best Lage des 1. Bezirk & vollständig renoviert



Objektnummer: 1945/2681

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	61,01 m²
Kaltmiete (netto)	4.013,92 €
Kaltmiete	4.135,94 €
Betriebskosten:	122,02 €
USt.:	827,18 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Djuric

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 676 346 15 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Attraktive Light-Gastrofläche in der gefragtesten und traditionsreichsten Lagen der Wiener Innenstadt – sofort startbereit

Zur Vermietung gelangt ein **vollständig renoviertes und modern ausgestattetes Geschäftslokal im 1. Wiener Gemeindebezirk**, das sich ideal für Konzepte im Bereich **Light Gastro** eignet.

Das Lokal wurde umfassend hergerichtet und präsentiert sich in einem **sehr gepflegten, modernen Zustand**. Ein besonderer Vorteil: Das vorhandene **Mobiliar ist bereits Bestandteil des Angebots**, wodurch ein zeit- und kostenintensiver Ausbau weitgehend entfällt. Das Objekt bietet damit die Möglichkeit, ein bestehendes Gastronomiekonzept ohne lange Vorlaufzeit umzusetzen.

Die Nutzung eignet sich insbesondere für Konzepte wie **Café, Konditorei, Frühstückslokal, Dessertbar oder vergleichbare Light-Gastro-Betriebe**. Die zentrale Lage im 1. Bezirk sorgt für eine attraktive Umgebung und bietet beste Voraussetzungen für ein urbanes, hochwertiges Gastronomiekonzept.

Eckdaten

- **Lage:** 1. Wiener Gemeindebezirk
- **Zustand:** komplett renoviert und modernisiert
- **Nutzung:** Light Gastro
- **Geeignet für:** Café, Konditorei, Frühstückskonzept, Dessertbar u. Ä.
- **Mobiliar:** vorhanden und Teil des Angebots
- **Bruttomiete:** € 4.763,23 monatlich
- **Ablöse:** € 70.000,00

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

Besonders interessant für Betreiber, die ein bereits fertig ausgestattetes Lokal in zentraler Innenstadtlage suchen und ohne umfangreiche Investitionen direkt mit ihrem Konzept starten möchten.

Bei näherem Interesse übermitteln wir gerne weitere Informationen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

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.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap