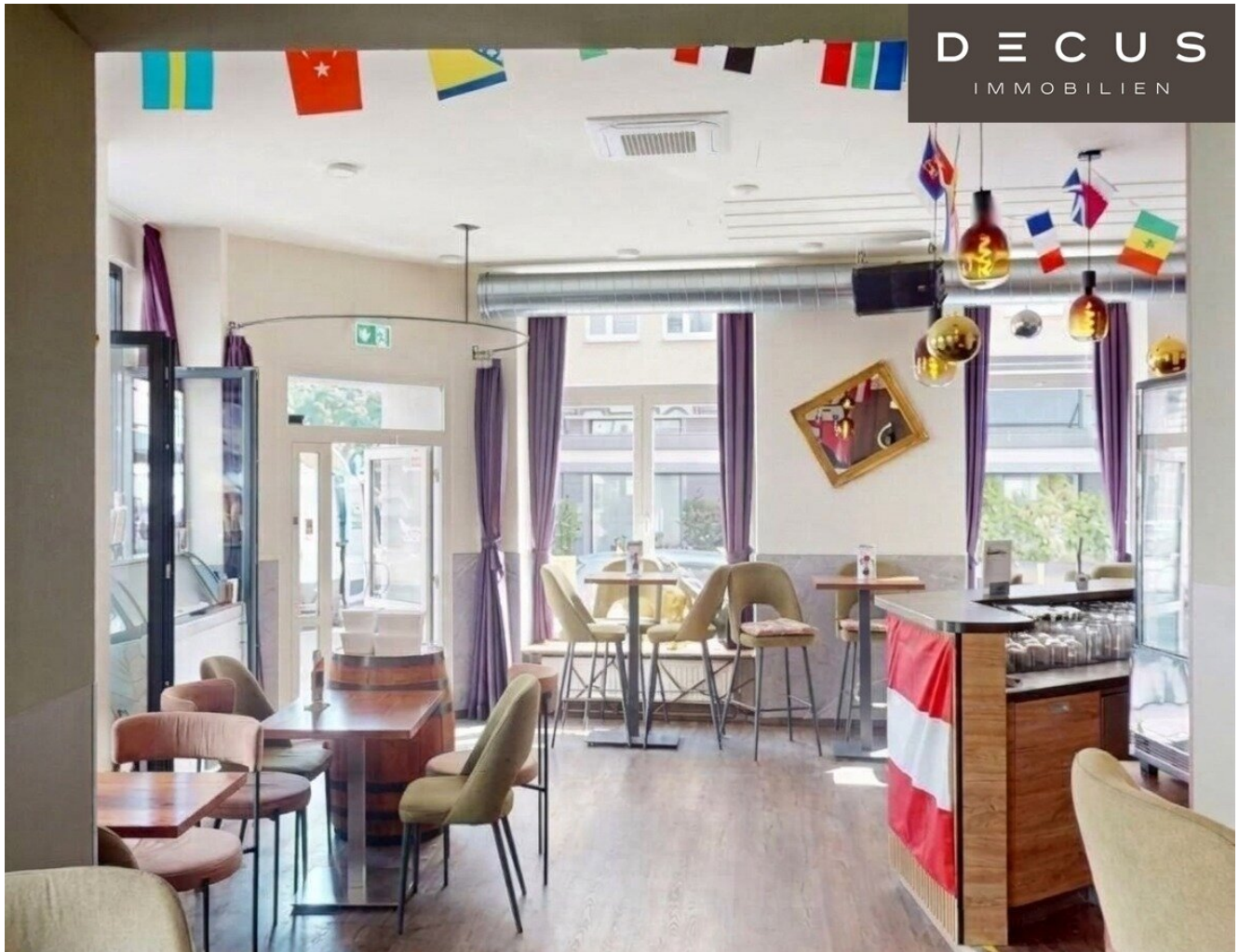


GUT EINGEFÜHRTES, GROSSES LOKAL IN VOLLBETIEB



Objektnummer: 1162997

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Märzstraße
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	204,00 m²
Nutzfläche:	237,00 m²
Gesamtfläche:	237,00 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 154,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaltmiete (netto)	2.805,00 €
Kaltmiete	3.335,22 €
Betriebskosten:	530,22 €
USt.:	667,04 €
Provisionsangabe:	

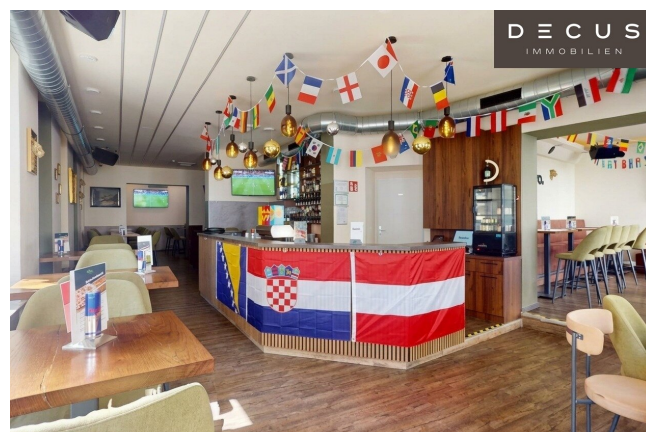
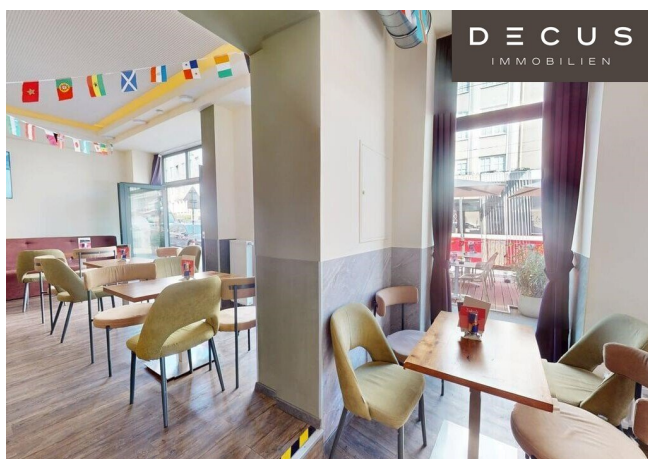
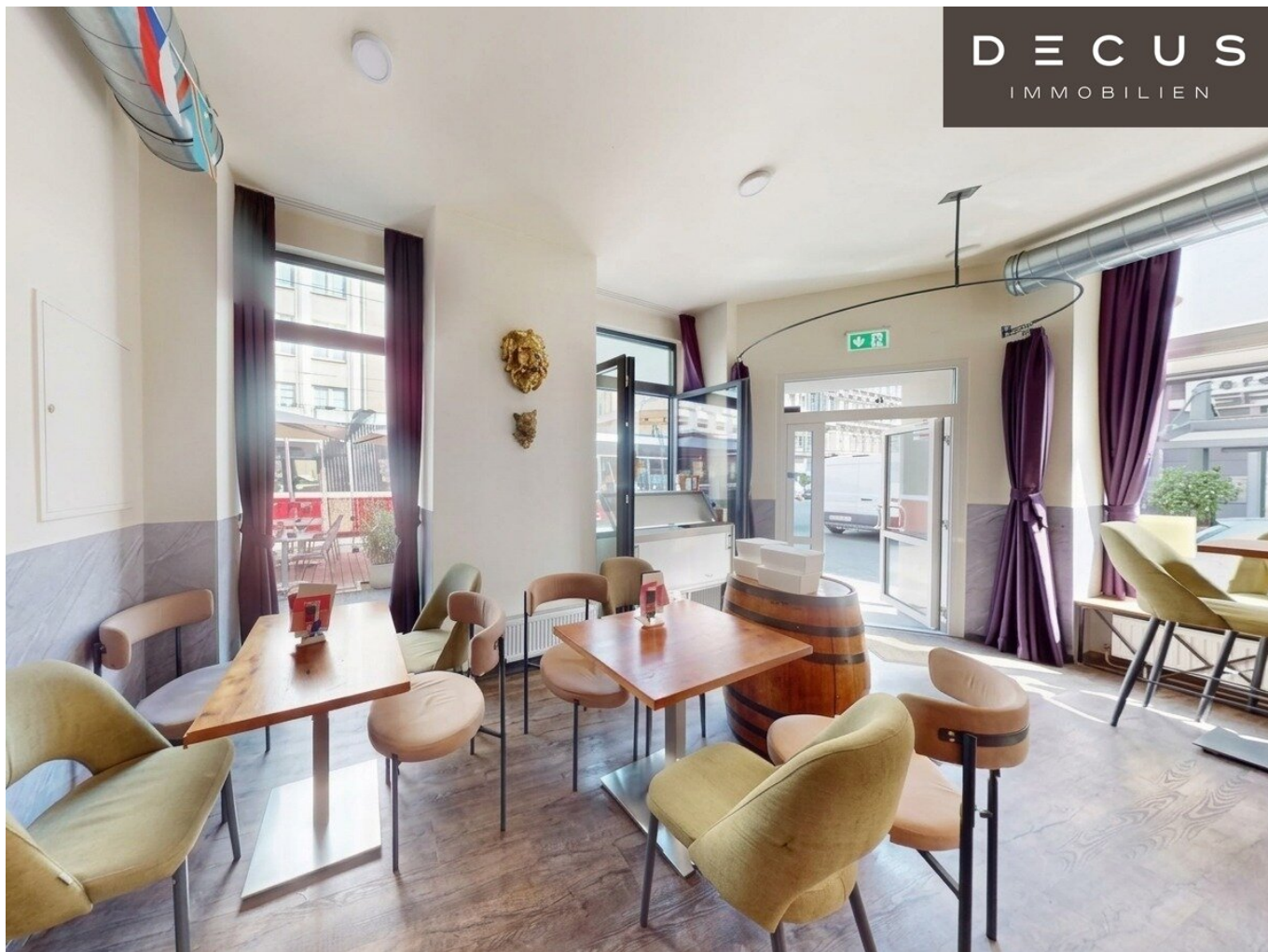
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

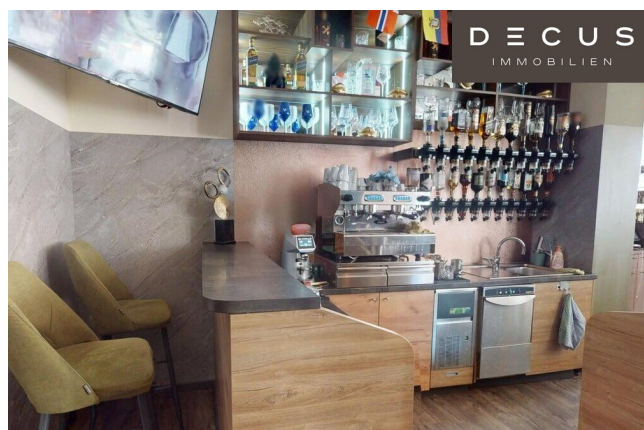
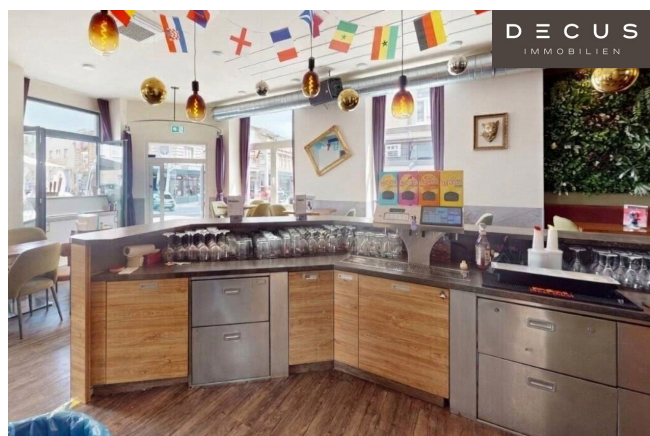
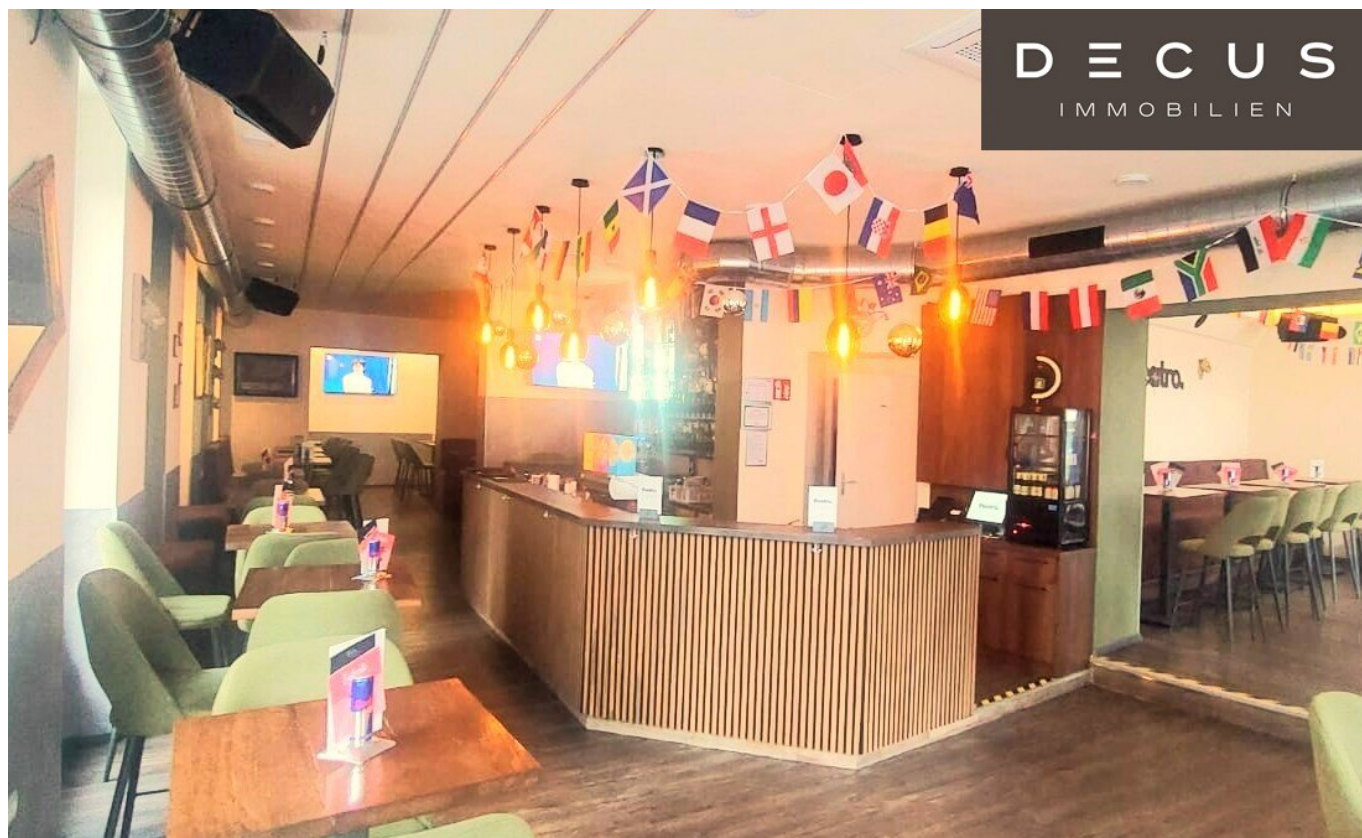
Ihr Ansprechpartner

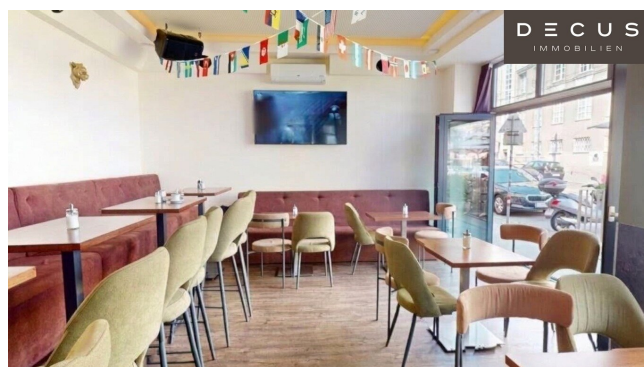
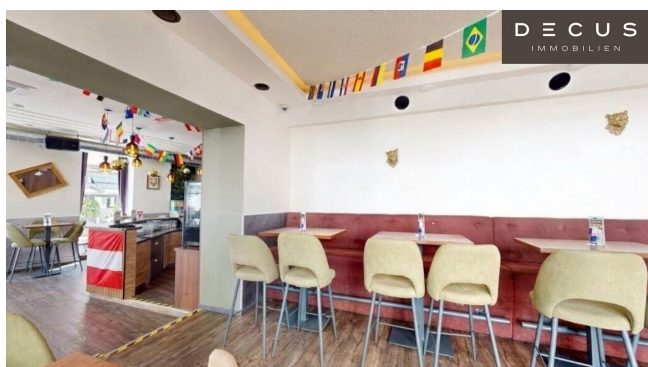
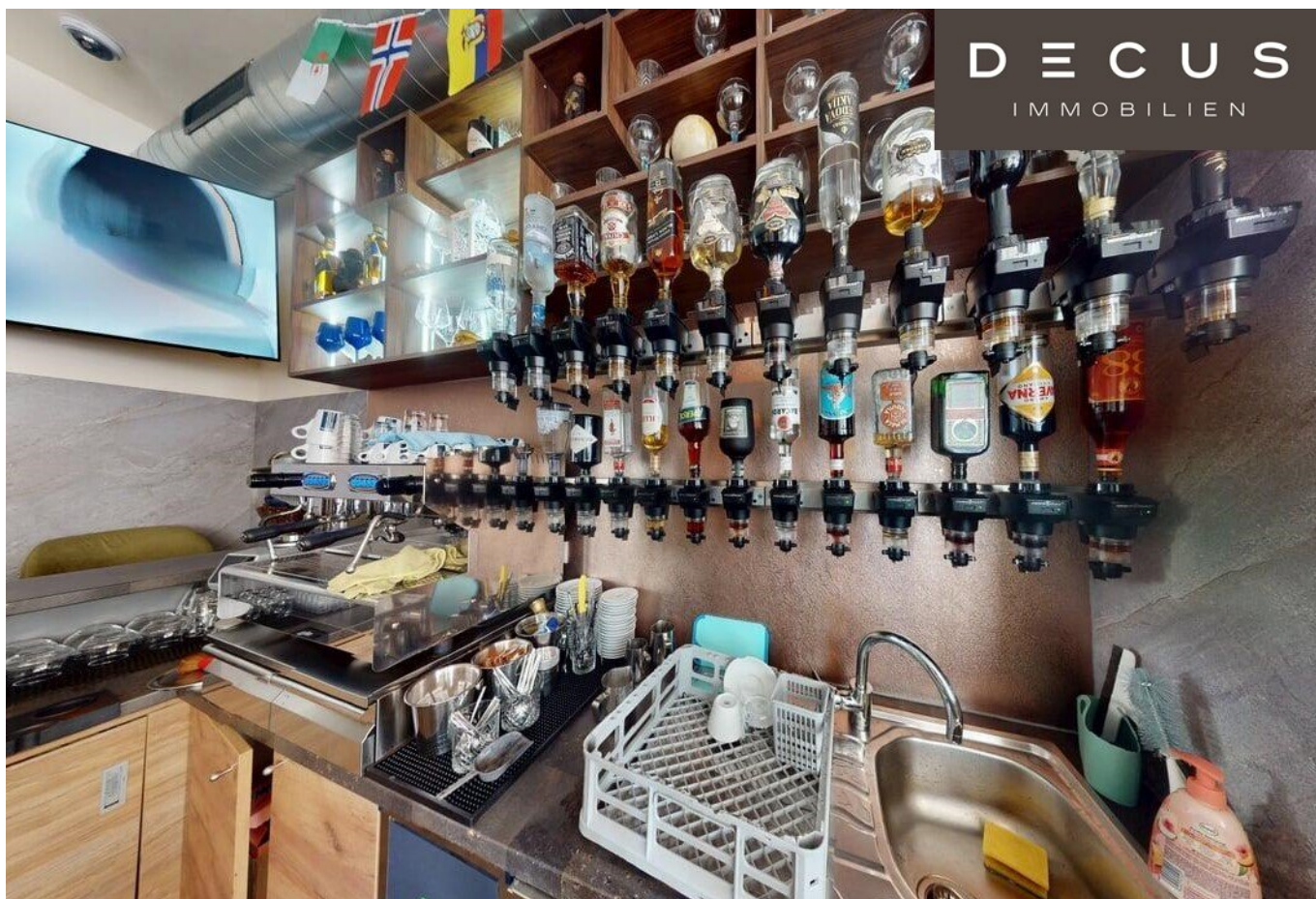


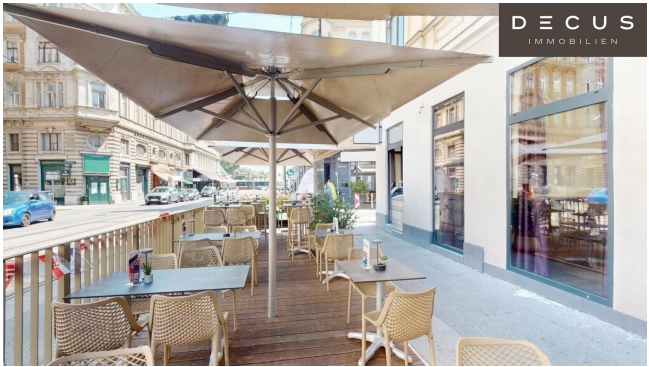
Elemér Szüts

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

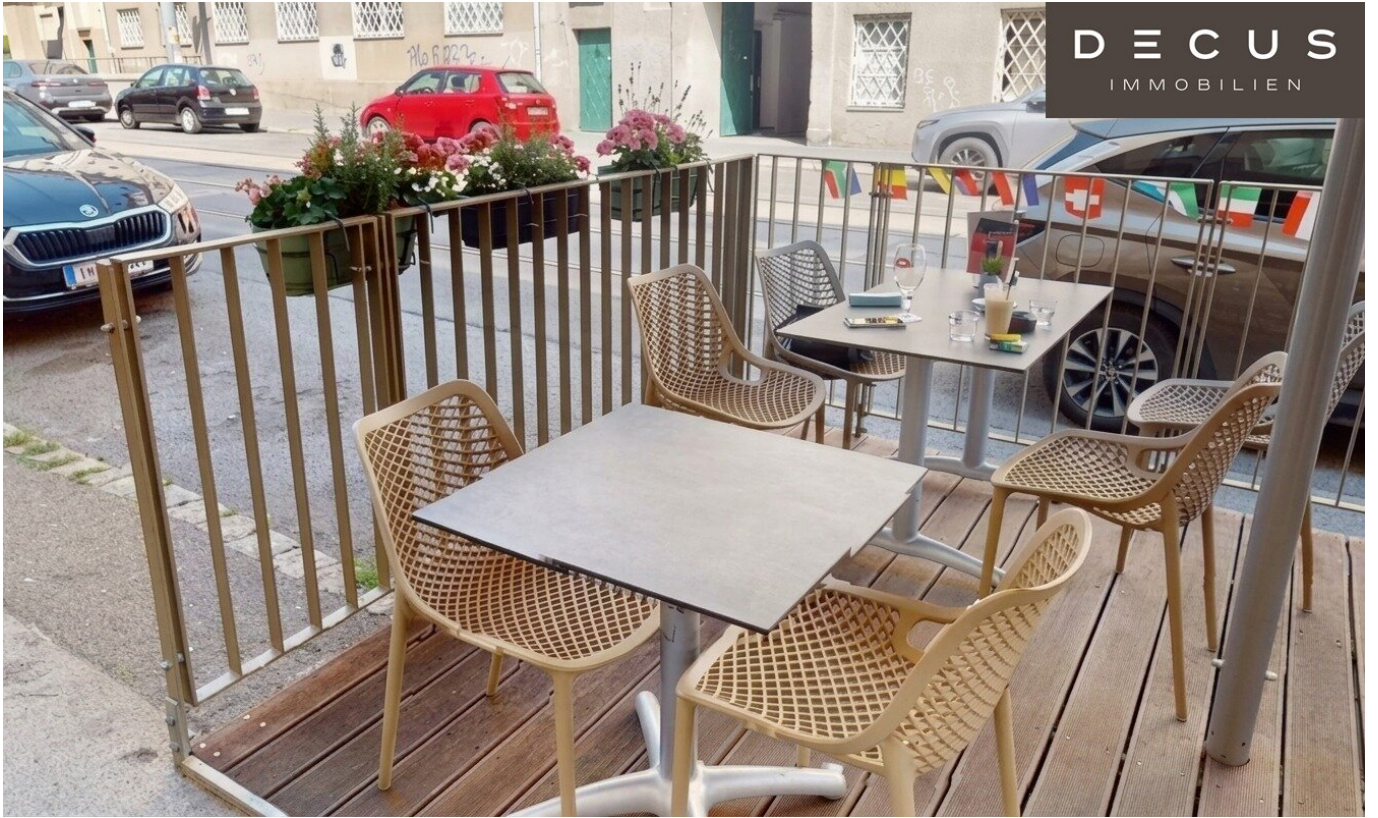




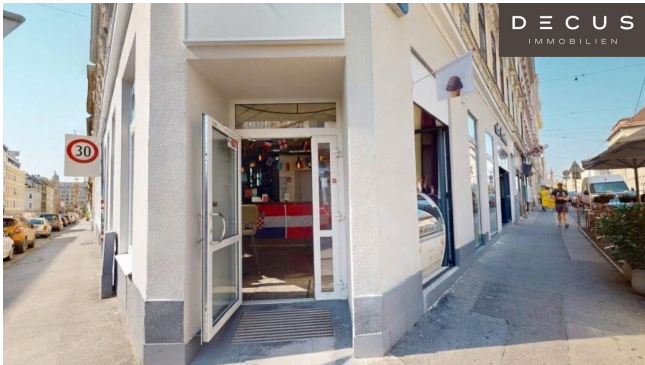




DECUS
IMMOBILIEN

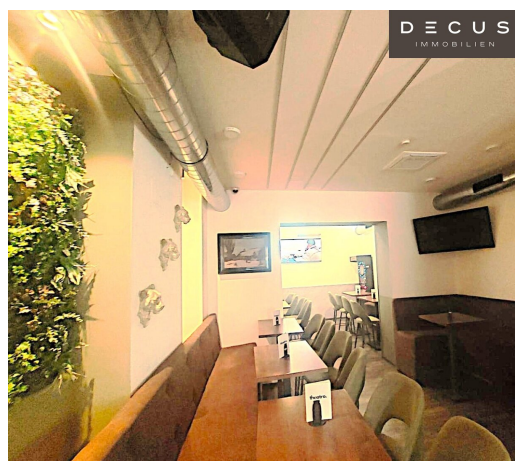
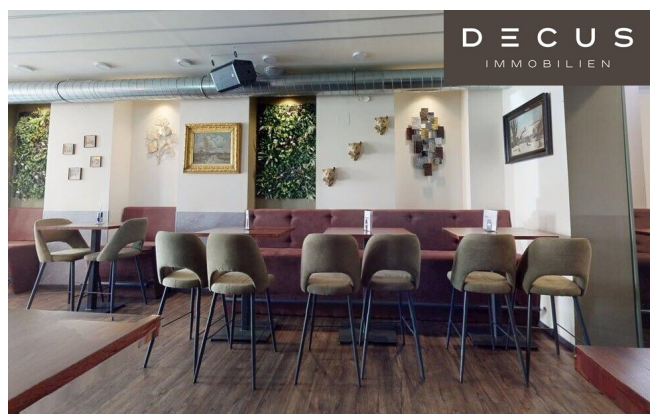
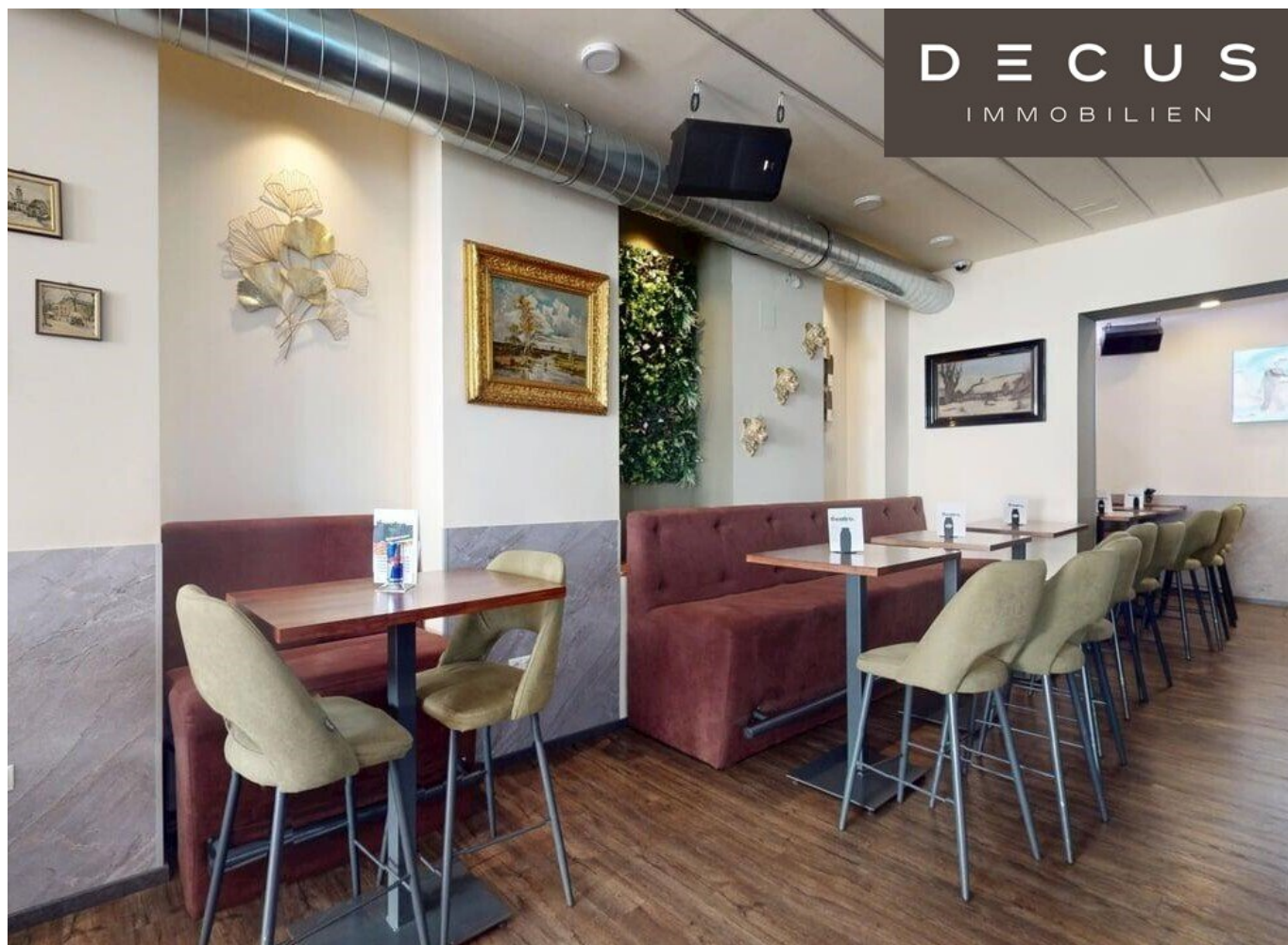


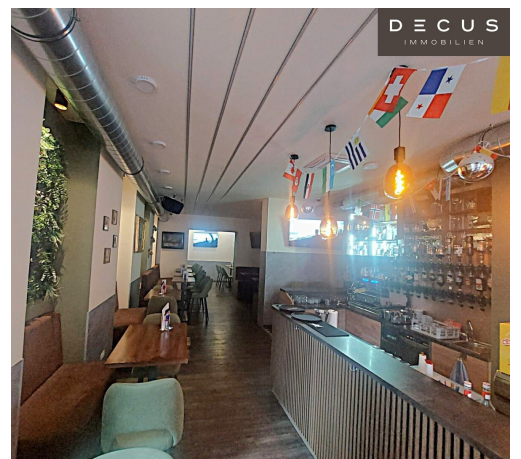
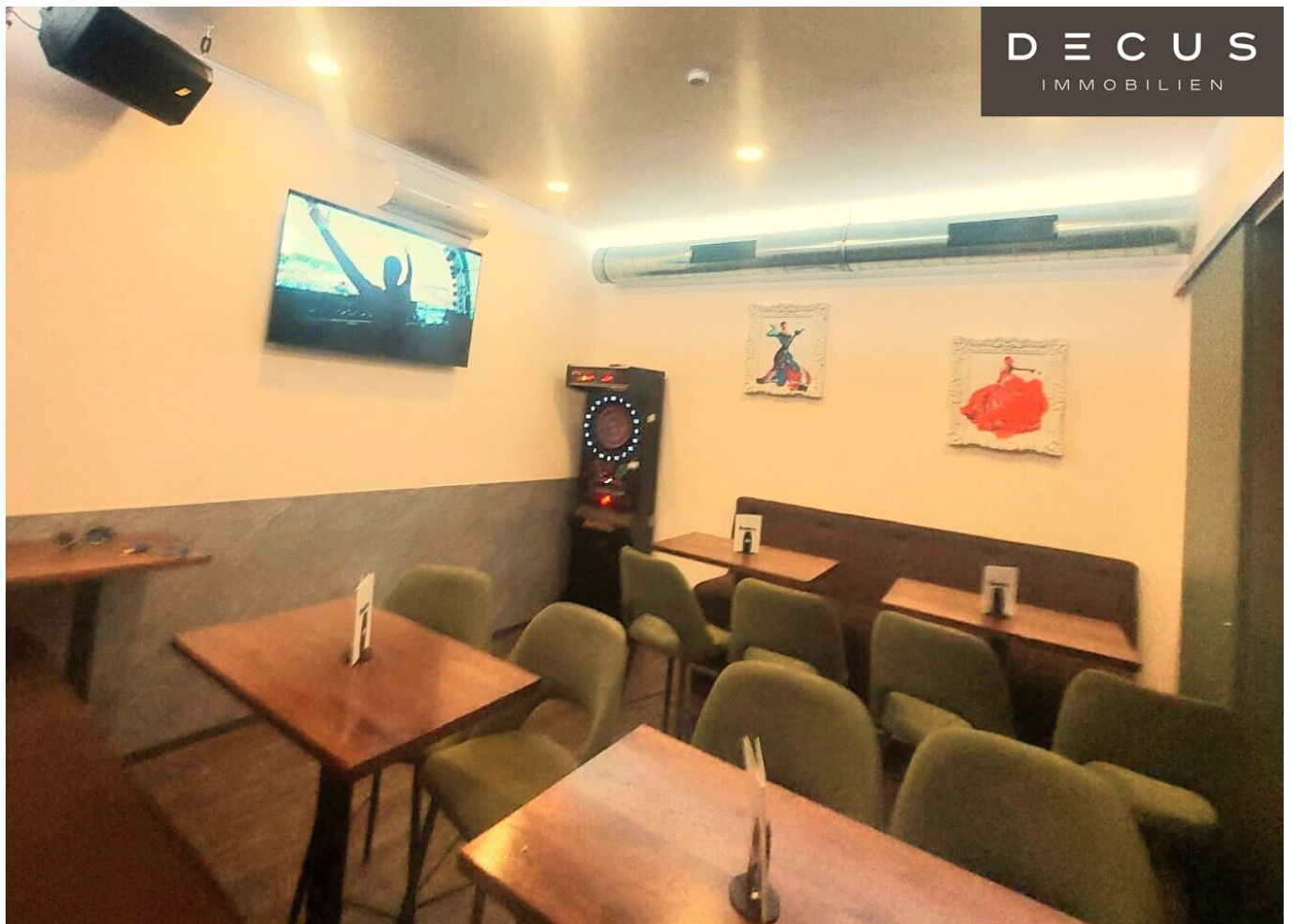
DECUS
IMMOBILIEN

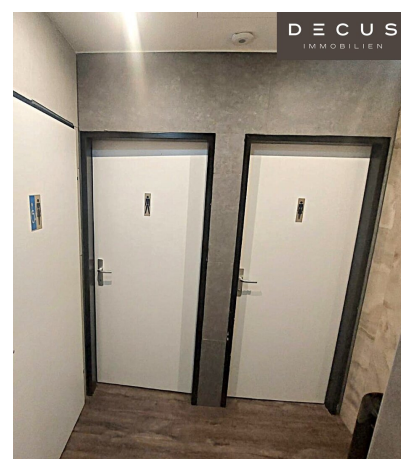


DECUS
IMMOBILIEN





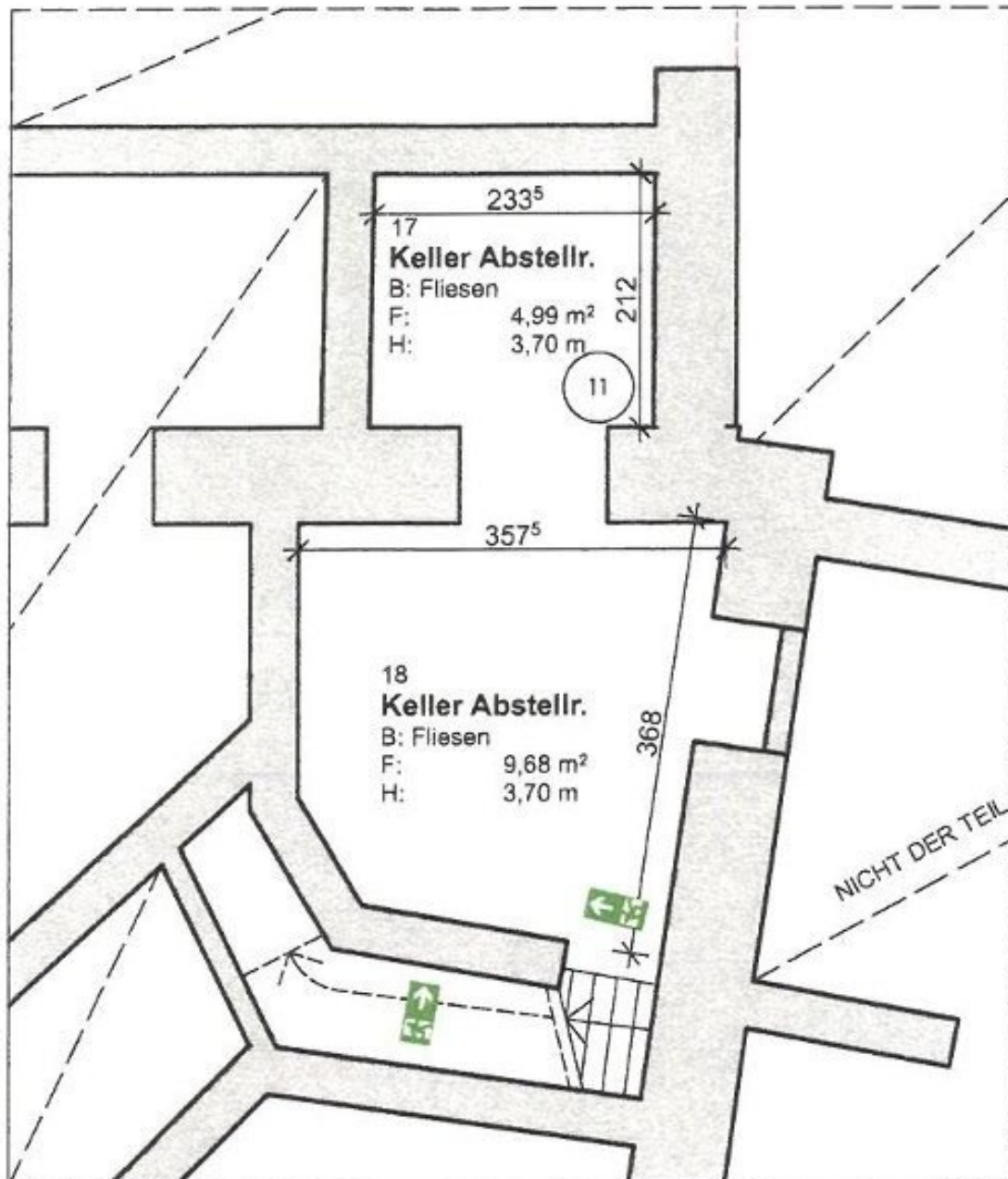


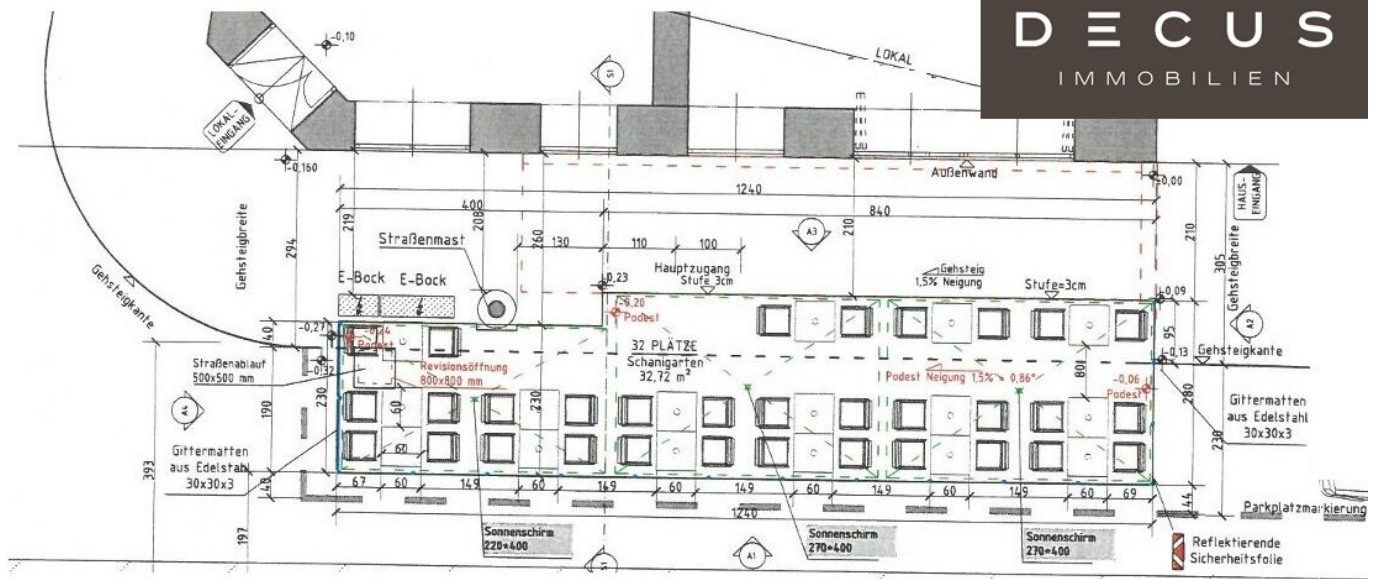




Keller
Grundriss

DECUS
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

KAFFEE - BAR - EVENT LOCATION

MIT HOHEM ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

IN STADTHALLENNÄHE

Objektbeschreibung

Dieses **große, vollausgestattete Ecklokal**, unweit der **Stadthalle** und des **Westbahnhofs** gelegen,

mit **204m² Nutzfläche** und **35m² Schanigarten**, bietet eine interessante Gelegenheit für Gastronomen,

die einen **etablierten Standort** mit **sofortiger Nutzungsmöglichkeit** suchen.

Die Liegenschaft verfügt über einen **großzügigen, viergeteilten Gastraum mit Bar**,

eine **Küche, Toilettenanlagen**, umfangreiche **Lager- und Nebenflächen**,

zwei **Kellerabteile**, sowie einen großen **Schanigarten**.

Die vorhandene Betriebsausstattung ermöglicht einen raschen Start ohne größere technische Investitionen.

In Gastraum sind **77 Verabreichungsplätze**, im Schanigarten weitere **32 Plätze**.

Es ist eine Öffnungszeit von **6h-2h** genehmigt.

Derzeitiges Betriebskonzept

Kaffeehaus-, Bistro-, Frühstücks-, und Barbetrieb mit kleinen Imbissen.

Events, Partys, Disco-, und Livemusik, sowie Public Viewings

(Fussball und sonstige Veranstaltungen).

Die Küche wird dzt. lediglich als Vorbereitungsküche genutzt, und bietet somit

zusätzliches Potential für eine Erweiterung des fastronomischen Angebots.

Betriebsaustattung

Die bestehende Einrichtung ist **funktional** und **betriebsbereit**.

- ein hochentwickeltes Kassa- mit Trinkomatsystem für 24 Spirituosen, sowie für die Schankanlage (Bier, Soda, Wasser, Wein, Sirup)
- 2 Geschirrspüler (Bar und Küche)
- Eiswürfelmaschine
- Einbauküche
- **Lavazza Kaffeemaschine** inkl. Frischmahlmühle mit Interface
- Musikanlage
- 4 große Samsung-Fernseher
- komplette Gastronomie-lüftungsanlage
- 5 Klimageräte
- u.v.a.m.

Aufgrund der besonderen Ausstattung ist auch eine laute Musikbeschallung möglich und genehmigt.

Je nach persönlichem Anspruch oder gastronomischem Konzept bieten sich

gestalterische Adaptierungen an, um dem Betrieb eine individuelle Handschrift zu verleihen.

Raumaufteilung

- Gastraum mit Bar
- 3 weitere Gasträume
- Küche
- 3 Lagerräume
- WC Anlage (Damen- Herren und ein barrierefreies WC)

- Personal- WC und Garderobe

Schanigarten vor dem Lokal

Miete

Nettomiete dzt. € 2.805,00 BK dzt. netto € 530,22

USt dzt. € 667,04 **Gesamtmiete dzt. € 4.002,26**

Kaution: 3 BMM **Provision:** 3 BMM

Eine **angemessene Ablöse** ist vorgesehen.

Ein **Kaffeevertrag mit Lavazza**, einschließlich der hochwertigen Kaffeemaschine, ist übernehmbar.

Ein **kleiner Biervertrag** mit der Brauerei Anheuser-Busch ist ebenfalls übernehmbar.

Bestehende **Verträge mit Sky und Magenta** können ebenfalls übernommen werden.

Lage

Die infrastrukturelle Versorgung und die Verkehrsanbindung

sind durch die Nähe zur Märzstraße, Hütteldorfer Straße und zum Gürtel optimal.

Standort

Das Lokal befindet sich in einem **lebendigen, multikulturell geprägten Umfeld**

mit langjähriger gastronomischer Tradition.

Insbesondere bei Sportübertragungen und Veranstaltungen verfügt der Standort

über ein **beachtliches Besucherpotenzial**. Gleichzeitig eröffnet das bestehende Umfeld

vielfältige Möglichkeiten, das Konzept individuell weiterzuentwickeln

und **neue Zielgruppen anzusprechen**.

Ein Standort, dessen Stärke weniger in einer aufwendigen Inszenierung liegt, als vielmehr in seiner Substanz, seiner Infrastruktur und seinem wirtschaftlichen Potenzial.

Wir laden Sie herzlichst zu einer persönlichen Besichtigung ein!

Vorab haben Sie die Möglichkeit im Rahmen einer **virtuellen Begehung** einen ausführlichen Eindruck von der Liegenschaft zu gewinnen. *(siehe Link)*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie

Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap