

Neu zu vermieten: Café/Bar mit Terrasse in der Münchnerstraße 48, Schwaz



Objektnummer: 2832

Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6130 Schwaz
Nutzfläche:	131,49 m ²
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.841,67 €
Betriebskosten:	541,67 €
USt.:	368,33 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Harald Knoll

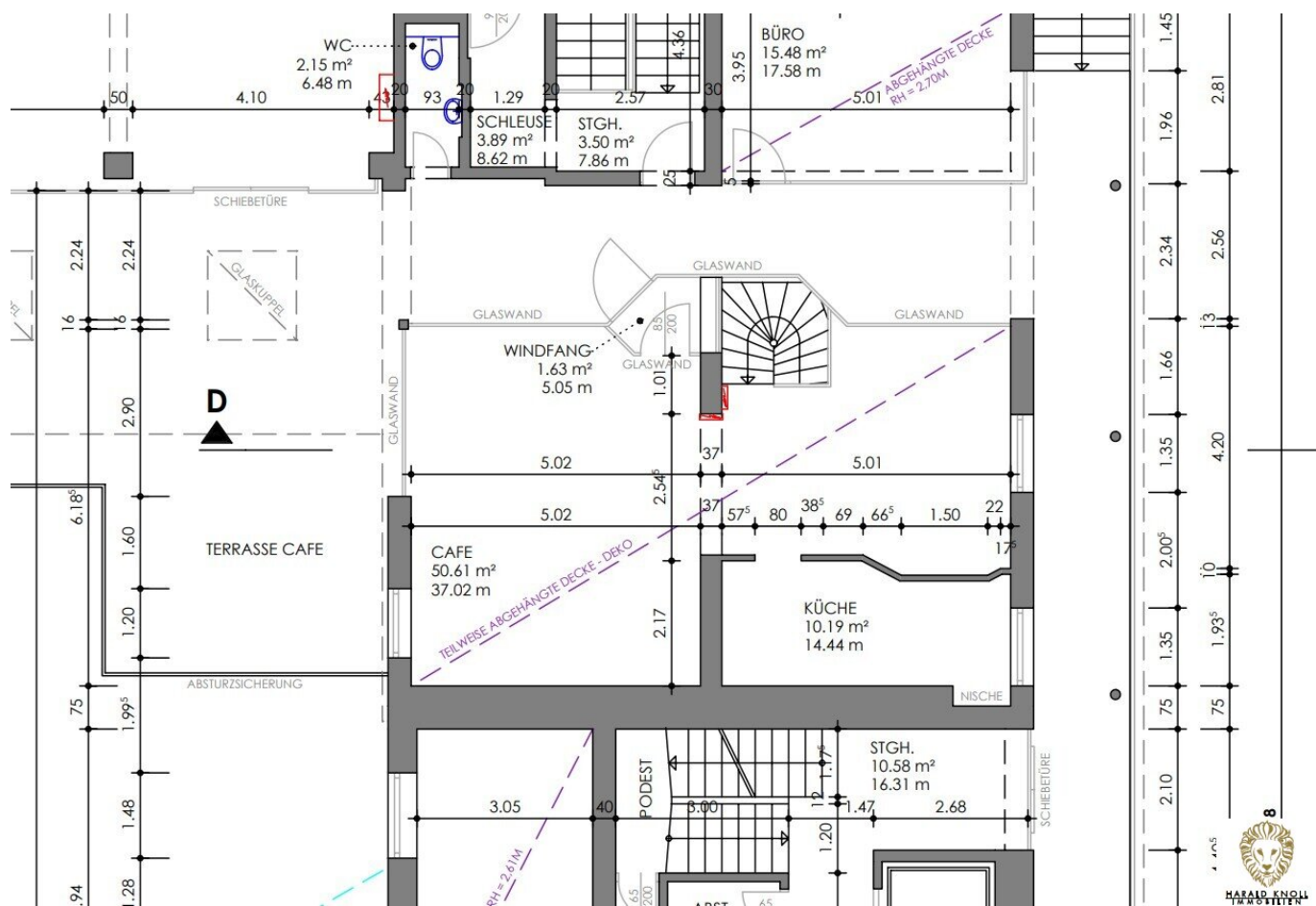
Harald Knoll Immobilien
St. Margarethen 199b
6220 Buch in Tirol

T +43 512 35 90 03
H +43 664 83 85 207

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







Objektbeschreibung

Zur Neuvermietung gelangt die etablierte Gastronomieimmobilie des ehemaligen Café/Bar Artgerecht in der Münchnerstraße 48 in Schwaz. Das Objekt liegt an einer gut sichtbaren und gut erreichbaren Achse der Stadt, mit Laufkundschaft, Anbindung an das Ortszentrum und praktischer Erreichbarkeit für Gäste mit dem Auto.

Die Nutzfläche beträgt insgesamt rund **131,49 m²** und ist klar in Erdgeschoss und Untergeschoss gegliedert – geeignet für Café, Bar, Bistro oder ein vergleichbares gastronomisches Konzept.

Erdgeschoss – ca. 78,03 m²

- Café / Gastraum: ca. 50,61 m²
- Terrasse Café: ca. 15,6 m²
- Küche: ca. 10,19 m²
- Windfang: ca. 1,63 m²

Der Gastraum bildet das Herzstück des Lokals. Die vorgelagerte Terrasse ermöglicht Bewirtung im Freien und erhöht die Außenwirkung an der Münchnerstraße. Küche und Windfang sind unmittelbar an den Betrieb angebunden.

Untergeschoss – ca. 53,46 m²

- Lager 1: ca. 17,6 m²
- Lager 2: ca. 17,66 m²
- Gang: ca. 7,44 m²
- Putzraum: ca. 1,56 m²

- WC Damen: ca. 3,2 m²
- WC Herren: ca. 6 m²

Im Untergeschoss stehen zwei großzügige Lagerräume, Nasszellen getrennt nach Damen und Herren sowie Nebenflächen für Betrieb und Reinigung zur Verfügung. Die Aufteilung entlastet den Gastraum und erleichtert Warenhaltung, Personalabläufe und Gästeführung.

Nutzung und Potenzial

Die Fläche war über Jahre als Café und Bar mit Frühstück, Mittagstisch, Abendbetrieb und Veranstaltungen bekannt. Für einen Nachfolger bedeutet das: vorhandene Raumstruktur, getrennte Gäste-WCs, funktionsfähige Küchenuordnung, Außenfläche und ausreichende Lagerkapazität. Ein neues Konzept kann hier anknüpfen, ohne die Grundstruktur neu erfinden zu müssen.

Lage

Münchnerstraße 48, 6130 Schwaz (Tirol). Die Adresse verbindet Sichtbarkeit an der Straße mit der Nähe zum Stadtgeschehen. Für Gastronomie relevant sind Frequenz, Erreichbarkeit und die Möglichkeit, Innen- und Außenplätze zu kombinieren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap