

**Attraktives Geschäftslokal mit Schanigarten &  
bestehender Ausstattung – Firmenübernahme möglich!**



**Objektnummer: 6047**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe          |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1160 Wien            |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 56,43 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 78,00 m <sup>2</sup> |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.511,02 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.967,02 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 456,00 €             |
| <b>USt.:</b>             | 491,76 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 50 288 24  
H +43 676 50 288 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Nora Ismail, B.A.  
☎ +43 676 502 88 24  
✉ [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet: Raum derzeit mit Theke und Sitzmöglichkeiten ausgestattet



# Objektbeschreibung

## Ein Standort mit Potenzial für Ihre Geschäftsidee

Sie möchten sich selbstständig machen oder Ihren bestehenden Betrieb an einen neuen Standort verlegen? Dann bietet dieses Geschäftslokal eine interessante Gelegenheit, Ihre Ideen in gut sichtbarer Lage an einer Hauptstraße umzusetzen.

Das Lokal überzeugt durch seinen einladenden Hauptraum mit Theke und Sitzmöglichkeiten, eine bereits ausgestattete Küche sowie mehrere praktische Nebenräume. Ein besonderes Highlight ist der **Schanigarten**, der zusätzliche Fläche im Außenbereich bietet und das Lokal für Passanten und Kunden besonders attraktiv macht.

Ob Sie ein bestehendes Konzept weiterführen oder Ihre eigene Geschäftsidee verwirklichen möchten – hier finden Sie eine gute Grundlage für den nächsten Schritt in die Selbstständigkeit.

## Die Räumlichkeiten

Die Gewerbeimmobilie verfügt über ca. **56,43 m² Nutzfläche im Innenbereich**. Gemeinsam mit dem Schanigarten ergibt sich eine Gesamtfläche von rund **78 m²**. Der Hauptraum bildet das Herzstück des Lokals. Die vorhandene Theke und die Sitzmöglichkeiten schaffen einen passenden Rahmen für den Kundenempfang und den laufenden Geschäftsbetrieb.

Ergänzt wird der Hauptraum durch eine Küche, einen Kühlraum, einen Lagerraum sowie ein eigenes WC. Die vorhandene Ausstattung ermöglicht einen unkomplizierten Einstieg und bietet eine gute Basis für die Weiterführung oder Neugestaltung des Betriebs.

## Ausstattung & Highlights

- ca. 56,43 m² Nutzfläche im Innenbereich
- Gesamtfläche inklusive Schanigarten ca. 78 m²
- Gut sichtbare Lage an einer Hauptstraße
- Schanigarten als zusätzlicher Außenbereich
- Hauptraum mit Theke und Sitzmöglichkeiten inkl. Klimaanlage
- Küche mit Backofen und Knetmaschine
- Drei Kühlschränke vorhanden

- Separater Kühlraum
- Lagerraum
- Eigenes WC
- Klimaanlage und Lüftungsanlage
- Diverse Renovierungsarbeiten ca. 2021 durchgeführt
- Firmenübernahme möglich
- Unbefristetes Mietverhältnis grundsätzlich möglich

### **Vielseitige Möglichkeiten für Ihr Unternehmen**

Das Lokal wird aus familiären bzw. privaten Gründen abgegeben. Eine Übernahme des bestehenden Unternehmens ist möglich und kann für Interessenten eine attraktive Gelegenheit darstellen, auf einer bereits vorhandenen Grundlage aufzubauen.

Laut Mietvertrag ist eine Nutzung als **Feinkostgeschäft oder Modegeschäft** möglich. Andere Nutzungsarten sind vorab mit dem Vermieter abzuklären. Etwaige erforderliche behördliche Genehmigungen sind gesondert zu prüfen.

### **Kosten & Konditionen**

**Ablöse:** € 60.000,-

**Monatliche Miete inklusive Betriebskosten und USt.:** ca. € 2.450,70

**Monatliche Nettomiete:** ca. € 1.900,-

**Mietvertrag:** Ein unbefristetes Mietverhältnis ist grundsätzlich möglich. Zum Schutz des Vermieters kann zu Beginn gegebenenfalls auch ein befristeter Mietvertrag vereinbart werden. Die endgültigen Konditionen werden direkt mit dem Vermieter abgestimmt.

**Provision:** 3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)

### **Interesse geweckt?**

Sie suchen ein Geschäftslokal mit vorhandener Ausstattung, zusätzlichem Außenbereich und einer gut sichtbaren Lage? Dann könnte diese Immobilie genau die richtige Gelegenheit für Sie sein.

Gerne informiere ich Sie über weitere Details zur Ausstattung, zur Ablöse und zu den möglichen Übernahmekonditionen. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

**Nora Ismail, B.A.**

Mobil: +43 676 502 88 24

E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**Hinweis:** Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer- bzw. Vermieterseite und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung vorbehalten. Die konkrete Nutzung, eine allfällige Firmenübernahme sowie die endgültigen Mietvertragsbedingungen sind mit dem Vermieter abzustimmen. Erforderliche behördliche Genehmigungen sind eigenständig zu prüfen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap