

**++NEU++ THE PERFECT COFFEE LOCATION –
HOCHWERTIGES DESIGNLOKAL MIT SCHANIGARTEN IN
DER JOSEFSTADT**



Objektnummer: 5488

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	48,00 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 222,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaltmiete (netto)	1.533,52 €
Kaltmiete	1.630,27 €
Miete / m²	31,95 €
Betriebskosten:	96,75 €
USt.:	326,05 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

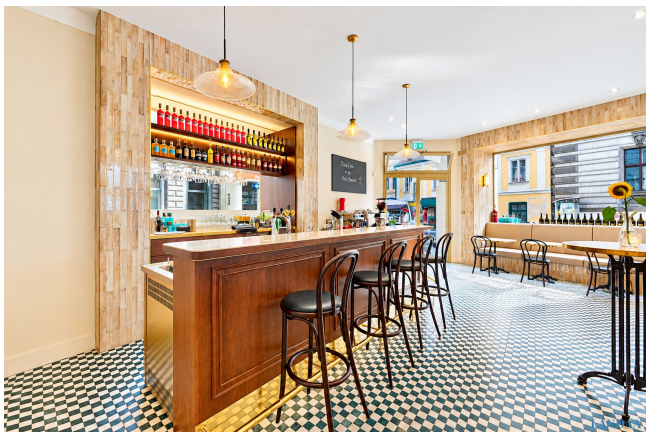
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

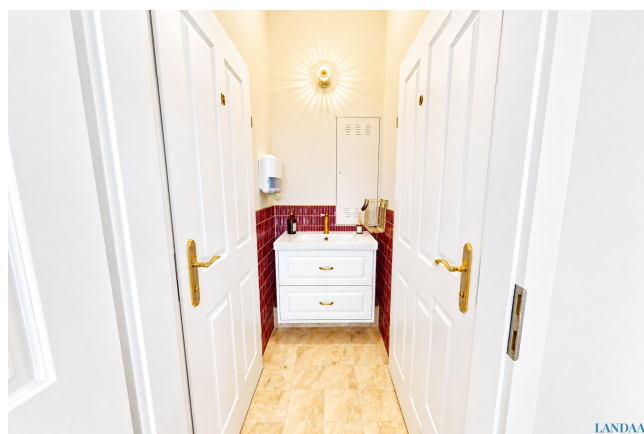
T +43 1 890 90 41
H +43676 84 37 77 7

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur











Objektbeschreibung

In einer der attraktivsten Geschäfts- und Gastronomielagen des 8. Wiener Gemeindebezirks bietet sich eine besondere Gelegenheit zur Übernahme eines stilvoll gestalteten und vollständig ausgestatteten Gastronomielokals.

Das repräsentative Eckgeschäft an der belebten Josefstädter Straße überzeugt durch seine markante Sichtbarkeit, großzügige Fensterflächen und ein geschmackvolles Interieur mit hochwertiger Ausstattung. Die Verbindung aus klassischer Wiener Altbauarchitektur und modernem Gastronomiedesign schafft eine außergewöhnliche Atmosphäre mit hohem Wiedererkennungswert.

Das Lokal wurde 2026 vom derzeitigen Betreiber umfassend saniert, modernisiert und neu eingerichtet. Die getätigten Investitionen ermöglichen einem Nachfolger einen deutlich vereinfachten Einstieg ohne umfangreiche neuerliche Ausbauarbeiten.

Besonders **interessant** ist die Fläche für Betreiber eines **modernen Coffeeshops, eines italienischen Aperitivo-Konzepts, einer Specialty-Coffee-Bar, eines Delikatessengeschäfts oder einer hochwertigen Café-Kette nach internationalem Vorbild**.

Die Highlights der Immobilie

- Repräsentative Ecklage mit **großzügigen Schaufenstern und hoher Straßenpräsenz**
- **Hochwertige Komplettsanierung** und Neuausstattung im Jahr 2026
- Maßgefertigte Bar, Verkaufstheke, Backbar und Regalsysteme
- Stilvolles Einrichtungskonzept mit Holzoberflächen, Messingakzenten und charaktervollem Fliesenboden
- Professionelle Kühl-, Schank- und Gastronomietechnik
- Vollständige Möblierung sowie umfangreiches Bar- und Kücheninventar
- **Attraktiver Schanigarten** als zusätzliche Außenfläche
- Übernahme des bestehenden Kundenstocks und eines etablierten Gastronomiestandorts

- Befristeter Mietvertrag über fünf Jahre mit Option auf weitere fünf Jahre
- **Ablöse für Investitionen, Ausstattung** und Geschäftswert auf Anfrage

Ausstattung und Investitionen 2026

Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurden unter anderem der Innenausbau, Boden- und Fliesenarbeiten, Wand- und Deckenflächen, Sanitäradaptierungen sowie bauliche Verbesserungen durchgeführt.

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der gastronomischen Einrichtung: Die maßgefertigte Bar- und Thekenanlage, die hinterleuchtete Backbar, hochwertige Tischlereiarbeiten, Verkaufsregale, Spiegel- und Einbauelemente verleihen dem Lokal einen eigenständigen, hochwertigen Charakter.

Auch die technische Infrastruktur wurde mit Investitionen in Elektroinstallationen, Starkstrom, Wasser- und Abwasseranschlüsse, Sanitärbereiche, Kühlunterbauten und Schanktechnik adaptiert.

Zum Übernahmeinventar gehören nach Angaben des Betreibers unter anderem eine Berkel-Aufschnittmaschine, ein Paninigriller, Kühlschränke, gewerbliche Kühltechnik, Sitzmöbel, Tische, Beleuchtung, Außenmöbel, Leuchtschilder sowie Barutensilien, Geschirr, Gläser und Serviermaterial.

Miet- und Übernahmebedingungen

Adresse

Objektart

Nutzung

Zustand

Mietvertragsdauer

Verlängerung

Ablöse

Außenfläche

Inventar

Eine attraktive Gelegenheit für Gastronomen und Unternehmer, die einen hochwertig ausgestatteten Standort in einer gefragten Wiener Innenstadtlage übernehmen möchten. Die Kombination aus repräsentativer Ecklage, bestehender Einrichtung, umfangreichen Investitionen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterführung oder Neupositionierung.

Die Vermarktung erfolgt als Geschäftsübernahme gegen Ablöse

mit anschließender Anmietung, nicht als Verkauf der Immobilie. Änderungen des Betriebskonzepts stehen unter dem Vorbehalt der erforderlichen Genehmigungen und der Zustimmung des Vermieters.

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 <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap