# ++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 Ihne ermin zur Verfügung.









ggmgastro
LANDAA


LANDAA


LANDAA


Dolce Vita
in der
Via Giuseppe
LANDAA

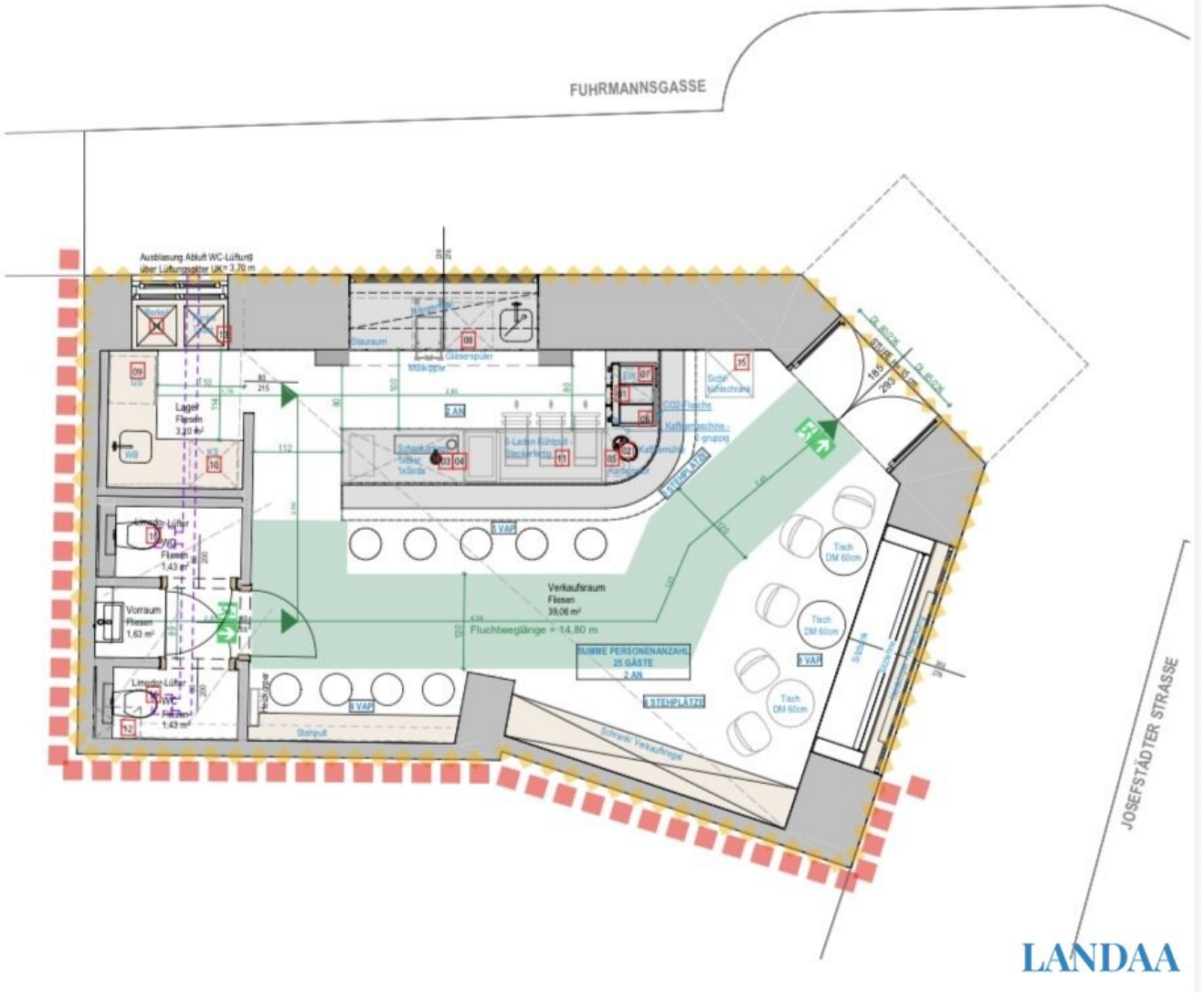

SIGNORE
MILCHMANN
LANDAA




DOLCE VITA
IN DER
CAMPARI


Dolce vita

ien


FUHRMANNSGASSE
JOSEFSTÄDTER STRASSE
Ausblasung Abluft WC-Lüftung
über Lüftungsgitter UK= 3,70 m
Lager
Fliesen
3,20 m²
Vorraum
Fliesen
1,63 m²
WC
Fliesen
1,43 m²
Verkaufsraum
Fliesen
39,06 m²
Fluchtweglänge = 14,80 m
SUMME PERSONENANZAHL
25 GÄSTE
2 AN
4 STEHPLÄTZE
8 VAP
2 AN
Tisch
DM 60cm
Stehtisch
Stehpult
Schank/Verkaufsregal
Staubsauger
Besen
Kehrschaufel
Kaffeemaschine
2-gruppig
CO2-Flasche
Glasspüler
Kühlschrank
Stufe 16 cm
Stufe 15 cm

LANDAA

# Objektbeschreibung

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

Das repräsentative Eckgeschäft an der belebten Josefstädter Straße überzeugt durch seine m arkante Sichtbarkeit, großzügige Fensterflächen und ein geschmackvolles Interieur mit hochwe rtiger Ausstattung. Die Verbindung aus klassischer Wiener Altbauarchitektur und modernem G astronomiedesign schafft eine außergewöhnliche Atmosphäre mit hohem Wiedererkennungsw ert.

Das Lokal wurde 2026 vom derzeitigen Betreiber umfassend saniert, modernisiert und neu ein gerichtet. Die getätigten Investitionen ermöglichen einem Nachfolger einen deutlich vereinfacht en 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 charaktervoll em 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 Gastronomiestandor ts

- 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 Übernahmekonditionen

Adresse

Objektart

Nutzung

Zustand

Mietvertragsdauer

Verlängerung

**Ablöse**

Außenfläche

Inventar

Eine attraktive Gelegenheit für Gastronomen und Unternehmer, die einen hochwertig ausgesta tteten Standort in einer gefragten Wiener Innenstadtlage übernehmen möchten. Die Kombinati on aus repräsentativer Ecklage, bestehender Einrichtung, umfangreichen Investitionen und viel seitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterführ ung oder Neupositionierung.

**Die Vermarktung erfolgt**
**als Geschäftsübernahme gegen Ablöse**
mit anschließender Anmietung, nicht als Verkauf der Immobilie. Änderungen des Betriebskonz epts 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