

**GASTRONOMIELOKAL IM EIGENTUM - U6 Josefstädter
Straße * 16 Sitzplätze * € 320 000**



Objektnummer: 2507/48

Eine Immobilie von Herzenstein Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	61,76 m ²
Zimmer:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	157,47 €
Heizkosten:	70,00 €
USt.:	14,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

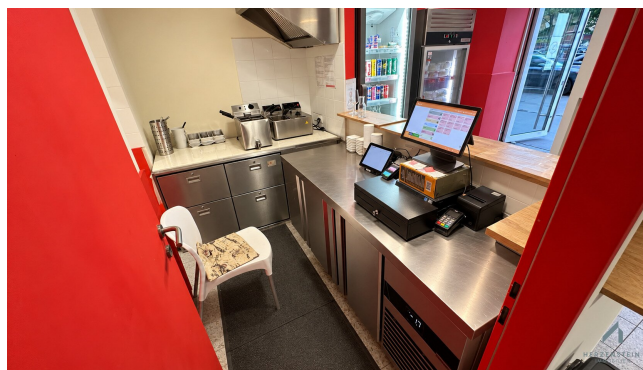
Ihr Ansprechpartner



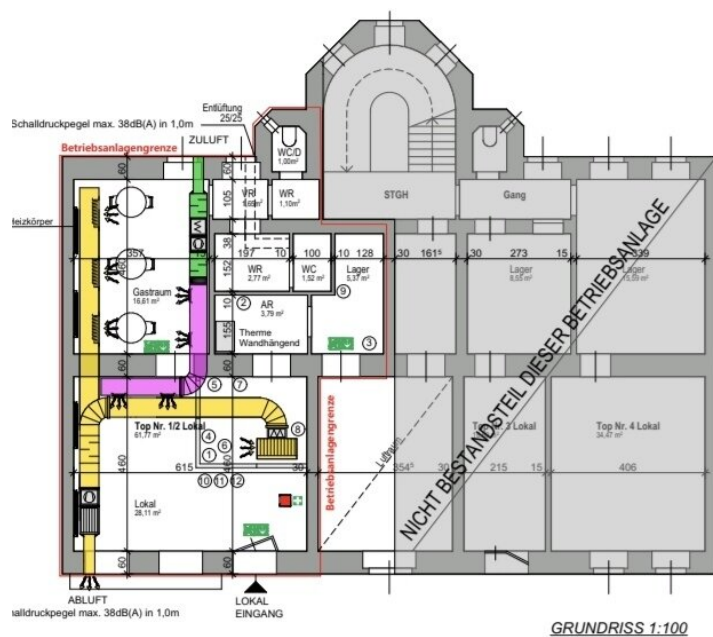
Iryna Borys

Herzenstein Immobilien GmbH
Seitenstettengasse 5 / 37
1010 Wien

T +43 699 1028 56 57







LEGENDE

	FRISCHLUFT		BRANDSCHUTZKLAPPE		FRISCHLUFT		ELEKTROVERTEILER
	ZULUFT		RÜCKSCHLAGKLAPPE		ZU- & ABLUFTTELLERVENTILE		FEUERLÖSCHER
	AB- & FORTLUFT		AKTIVKOHLENFILTER		ZULUFTGITTER		NOTBELEUCHTUNG
	VENTILATOR		VORFILTER (FEINFILTER)		ABLUFTGITTER		ERSTE-HILFE
	SCHALLDÄMPFER		VORFILTER (GROBFILTER)		HEIZREGISTER		BETRIEBSANLAGENGRENZE

Objektbeschreibung

GASTRONOMIELOKAL IM EIGENTUM - U6 Josefstädter Straße * 16 Sitzplätze * € 320 000

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares Café-Restaurant in attraktiver Frequenzlage am Hernalser Gürtel im 17. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte von der U-Bahn-Station Josefstädter Straße (U6) entfernt.

Das Lokal befindet sich im Souterrain eines klassischen Wiener Altbaus und wurde im Jänner 2025 umfassend und vollständig saniert. Es präsentiert sich daher in einem sehr guten, modernen Zustand.

ECKDATEN

- Nutzfläche: ca. 62 m²
- Lage: Hernalser Gürtel, 1170 Wien
- Objektart: Café / Restaurant / Geschäftslokal
- Stockwerk: Souterrain
- Gebäude: Altbau
- Sitzplätze: 16
- Heizung: Gas
- Zustand: Sehr gut – komplett saniert im Jänner 2025
- Betriebsanlagengenehmigung für Gastronomie vorhanden
- Derzeit vom Eigentümer als Restaurant genutzt

AUSSTATTUNG & SANIERUNG

Im Zuge der umfassenden Renovierung wurden folgende Bereiche erneuert bzw. modernisiert:

- Komplette Elektroinstallation
- Neue Lüftungsanlage
- Neue Heizungsanlage
- Küche
- Zwei WC-Anlagen
- Neue Wände und Oberflächen
- Neue Fenster und Türen
- Separater Abstellraum im Lokal
- Zusätzliches Kellerabteil

Das Lokal ist derzeit nicht vermietet und wird vom Eigentümer selbst als Restaurant genutzt.

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG

Die Immobilie überzeugt durch ihre frequentierte Lage direkt am Hernalser Gürtel und die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung.

- U6-Station Josefstädter Straße unmittelbar gegenüber

- Straßenbahnlinien 2 und 33 in unmittelbarer Nähe
- Gute Erreichbarkeit des Brunnenmarkts und der umliegenden Bezirke
- Hohe Passantenfrequenz durch die zentrale Lage

MONATLICHE LAUFENDE KOSTEN

Die derzeitige monatliche Vorschreibung beträgt:

- Betriebskosten: € 157,47
- Wasser: € 84,00
- Reparaturrücklage: € 93,77
- Manipulationsgebühr: € 0,96

Gesamt: € 436,20 monatlich

Nutzfläche: ca. 61,76 m² + Kellerabteil

Kaufpreis: € 320.000

Verfügbarkeit: Sofort verfügbar

Ein interessantes Objekt für Gastronomen und Investoren, die ein bereits genehmigtes und umfassend saniertes Gastronomielokal in gut frequentierter Wiener Lage erwerben möc

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

www.herzenstein.at

Weitere Informationen oder ergänzende Dokumente (wie Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten Eigentümerversammlungsprotokolle etc... (falls vorhanden) schicken wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

Persönlich begleitet bis zur Wohnungsübergabe:

Wenn Sie Ihr neues Zuhause gefunden haben, begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess. **Vom Kaufanbot über die Vertragsunterzeichnung bis zur Wohnungsübergabe** stehen wir Ihnen für Ihre Fragen und Anliegen zur Seite. Auch bei organisatorischen Themen rund um Ihren Einzug unterstützen wir Sie gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung** Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Die Angaben zur Immobilie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Verkäufers und den vorliegenden Unterlagen. Für diese übernehmen wir keine Haftung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!

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://mag-hanna-herzenstein.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-hanna-herzenstein.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap