Vollausgestattetes und saniertes Geschäftslokal mit Stammkunden und Gastgartenoption im Innenhof



Objektnummer: 6167

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	77,80 m²
WC:	3
Kaltmiete (netto)	1.240,00 €
Kaltmiete	1.240,00 €
USt.:	248,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

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

T +436643837374
H +436643837374

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


LINSEN SUPPE
WC
WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7
IMMOBILIEN


SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Bennet Varughese
+43 664 3837 374
b.varughese@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN
WOLKE7
IMMOBILIEN








Made to reuse



Objektbeschreibung

Ein Standort mit Perspektive, eine Ausstattung zum Loslegen und Raum für Ihre Ideen: Dieses **rund 77,8 m²** große Geschäftslokal bietet beste Voraussetzungen für Ihren unternehmerischen Start. **Im Jahr 2025 komplett generalsaniert**, verbindet es zeitgemäße Qualität mit einem betriebsbereiten Gesamtpaket.

Ob Sie das bestehende Geschäft samt Namen übernehmen und auf **vorhandene Stammkunden aus dem (Geschäfts)kundenbereich** aufbauen oder Ihr eigenes Konzept verwirklichen möchten – hier stehen Ihnen beide Wege offen. Eine **vorhandene Betriebsanlagengenehmigung**, eine **genehmigte Lüftung** und die Vollausstattung schaffen dafür eine attraktive Grundlage.

Ein besonderes Plus: Auf Wunsch kann ein großer Gastgarten im Innenhof zusätzlich angemietet werden – eine reizvolle Erweiterung für ein passendes Konzept.

Key-Facts auf einen Blick

- **Ca. 77,8 m² Nutzfläche**
- **2025 komplett generalsaniert**
- **Vollausgestattet und betriebsbereit**
- **Betriebsanlagengenehmigung** vorhanden
- **Genehmigte Lüftung** vorhanden
- **Klimaanlage** für ein angenehmes Raumklima
- **Werbescreen** im Eingangsbereich
- **Übernahme des bestehenden Geschäfts inklusive Namen möglich**
- **Bestehende Stammkunden**
- **Großer Gastgarten im Innenhof** auf Wunsch zusätzlich anmietbar

Lage:

Die Umgebung verbindet **öffentliche Einrichtungen**, **Gesundheitsangebote** und **etablierte**

Unternehmen. Das eröffnet interessante Anknüpfungspunkte für unterschiedliche Geschäftskonzepte und die Ansprache von Beschäftigten, Kunden und Besuchern im Umfeld.

- **Magistrat der Stadt Wien:** ca. 3 Gehminuten
- **Bahnhof Erzherzog-Karl-Straße:** ca. 4 Gehminuten
- **Hornbach:** ca. 5 Gehminuten
- **iMed22:** ca. 6 Gehminuten
- **Post-Logistikzentrum:** ca. 8 Gehminuten

Ein betriebsbereiter Standort mit bestehender Kundenbasis, guter Erreichbarkeit und Platz für Ihre unternehmerische Handschrift. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses Geschäftslokals.

Kosten:

Miete: EUR 1.240,– zzgl. 20 % USt.

Kaution: 3 × Bruttomonatsmieten

Ablöse: EUR 110.000

Provision bei Anmietung: 3 x Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: +43 664 3837 374

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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

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 <3.500m
Höhere Schule <3.000m

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 <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap