Café|Delikatessen - Gastro light in prominenter Lage - perfektes und funktionierendes Konzept zur Direktübernahme!



Objektnummer: 1945/2991

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Nutzfläche:	48,00 m²
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.533,52 €
Kaltmiete	1.630,27 €
Sonstige Kosten:	96,75 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 670 358 45 39
H +43 670 358 45 39

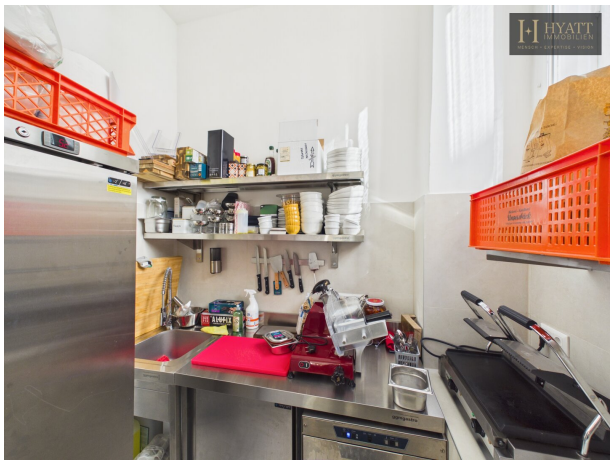
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

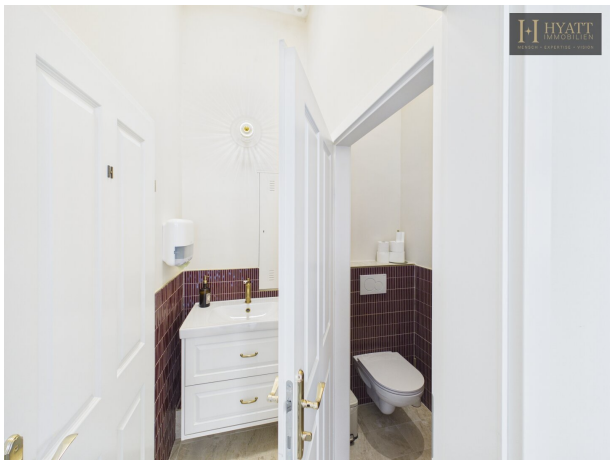

APEROL
MORETTI 0,4
FL PROSECCO
ESPRESSO






CAMPARI






HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
Putze • Estriche • Fass
RUDOLF

Lageplan



ARTMÜLLER ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER GMBH
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
Stolberggasse 34 | 26 A-1050 Wien t [+43] 01 . 581 40 83 f [+43] 01 . 581 40 83 99 office@artmueller.eu

Projektname	Auftraggeber	Plan Nr.	Plandatum	Index	Planinhalt	Maßstab	Format
SIG MIL	Christian Szabo	SIG MIL_45_01	21.08.2026		BETRIEBSANLAGENGENEHMIGUNG | Lageplan		A3

SIG MIL | Josefstädter Straße 42, 1080 Wien

Erdgeschoss

LEGENDE

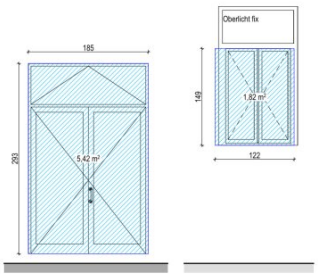
GRENZE DER BETRIEBSANLAGE IM GEBÄUDE

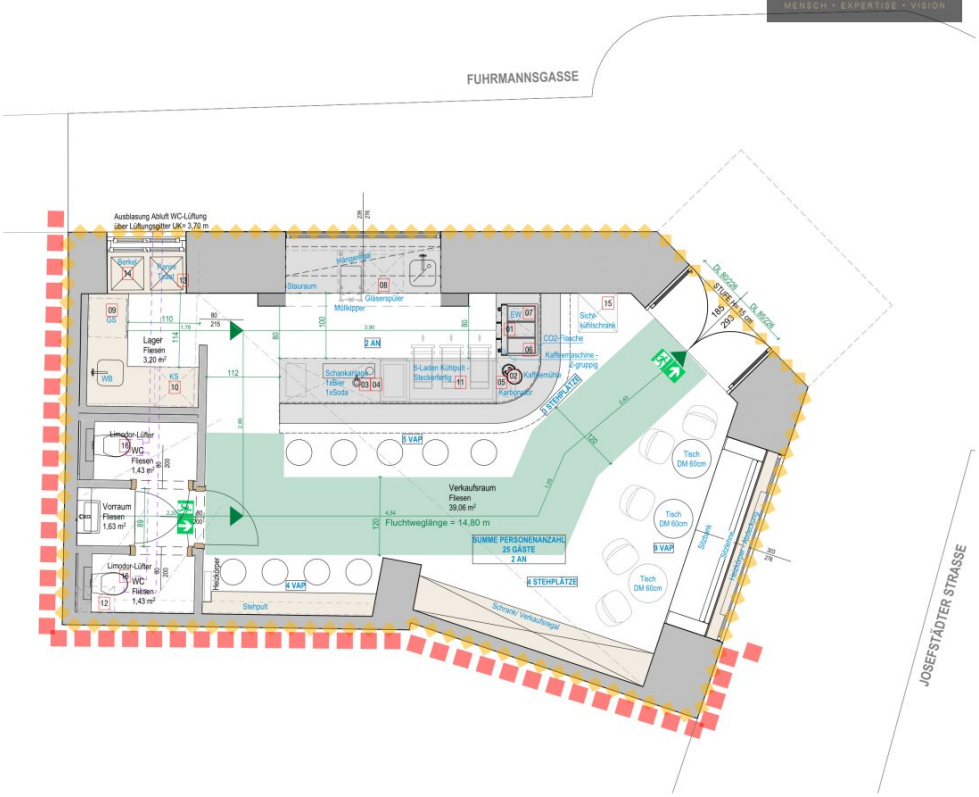
BRANDABSCHNITT

FLUCHTWEGSBESCHILDERUNG-NOTBELEUCHTUNG

Fluchtweglänge = 1,50 m — FLUCHTWEG / FLUCHTWEGLÄNGE

B01 — STANDPLATZ GERÄTE





Nachweis wirksame Lüftungsquerschnitte

Objektbeschreibung

Perfekte Kulisse für Ihren Gastronomie-Erfolg im Herzen des 8. Bezirks

Willkommen zu Ihrem neuen Geschäftserfolg! In einer der begehrtesten Geschäfts- und Gastronomielagen der Josefstadt bietet sich die seltene Gelegenheit zur Übernahme eines stilvoll gestalteten und vollkommen betriebsbereiten Gastronomielokals.

Ob als **modernes Specialty-Coffee-Haus, italienisches Aperitivo-Bistro, feine Bakery, Delikatessengeschäft oder Take-Away-Konzept** – die Räumlichkeiten wurden mit viel Liebe zum Detail auf ein absolutes Top-Level angehoben und erlauben einen nahtlosen Start ohne zeitintensive Umbauarbeiten.

Die Highlights auf einen Blick

- **Traumlage mit hoher Sichtbarkeit:** Eckbereich Josefstädter Straße / Fuhrmanngasse – direkt bei der Straßenbahnstation Lederergasse.
- **Gastro-Light-Perfektion:** Speziell konzipiert für hohe Marge bei schlanker Personalstruktur (ausgelegt auf Frühstück, Lunch, Coffee-To-Go, Snacks & After-Work).
- **Vollausgestattetes "Plug & Play":** Hochwertige Komplettsanierung & stilvolles Design-Interieur.
- **Schanigarten-Option / Außenbereich:** Attraktive Sitzmöglichkeiten für die warme Jahreszeit.
- **Starker Zielgruppen-Mix:** Hohe Passantenfrequenz durch Kanzleien, Arztpraxen, Kreativagenturen, Anrainer sowie Studierende (Nähe Campus / Altes AKH).
- **Etablierte Basis:** Bestehender Stammkundenstock und funktionierendes Gastro-Konzept zur direkten Fortführung oder Neupositionierung.

Ausstattung & Investitions-Gegenwert (Ablöse)

Die Räumlichkeiten wurden vom derzeitigen Betreiber umfangreich saniert und technisch wie optisch voll ausgestattet. Die Investitionsablöse von € 145.000,- **€ 125.000,-** deckt den maßgeblichen Wert der baulichen Sanierung, des Geschäftsunternehmens sowie folgenden Inventars ab:

- **Maßgefertigtes Interieur:** Designer-Bar & Verkaufs-Thekenanlage, hinterleuchtete Regalsysteme, abgestimmtes Bestuhlungs-Ensemble und stilvoller Fliesenboden.

- **Gewerbliche Gastrotechnologie:** Professionelle Kühlunterbauten, Gastro-Spültechnik, Schank- & Zubereitungsgeräte (u. a. Paninigrill / Delikatessen-Equipment, Berkel-Aufschnittmaschine u.v.m.).

- **Erneuerte Infrastruktur:** Adaptierte Elektro- und Sanitärinstallationen, Starkstrom-, Wasser- & Abwasseranschlüsse, Gasetagenheizung sowie Gäste-WC.

Lage & Infrastruktur

Das Objekt liegt perfekt im Nahbereich der Frequenzbringer Josefstädter Straße und Florianigasse. Das Umfeld besticht durch ein etabliertes, kulinarisches Aushängeschild mit hoher Ausgeh-Affinität.

- **Gesundheit & Bildung:** Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Universitäten in unmittelbarer Gehentfernung (< 500 m).

- **Öffentliche Anbindung:** Direkt an den Straßenbahnlinien 2, 5, 33, der Buslinie 13A sowie in Gehweite zu den Linien U2/U5/U6.

Eckdaten & Konditionen

- **Nutzfläche:** ca. 48 m²

- **Hauptmietzins (exkl. USt):** € 1.533,52

- **Betriebskosten (exkl. USt):** € 96,75
- **Gesamtmiete (exkl. USt):** € 1.630,27
- **Investitionsablöse:** € 145.000,- €125.000,-
- **Kaution:** 6 Bruttomonatsmieten
- **Provisionshinweis:** 3 BMM zzgl. 20% USt. sowie 5% der Ablösesumme zzgl. 20% USt.

Übernahme-Rahmenbedingungen:

Prozess: Geschäftsübernahme inkl. Inventar/Investitionsablöse mit anschließender Mietvertragsunterzeichnung (kein Objektkauf).

Konzeptänderungen: Nach Rücksprache mit dem Vermieter und vorbehaltlich behördlicher Bewilligungen möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter/Abgeber.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit im 8. Bezirk – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und starten Sie direkt durch!

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.

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