

## Gewerbe Gastronomie in einer top-frequentierten Lage



Screenshot\_1

**Objektnummer: O2100165203**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,50
<b>Gesamtmiete</b>	1.620,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.620,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.620,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM exkl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rita Horvath**

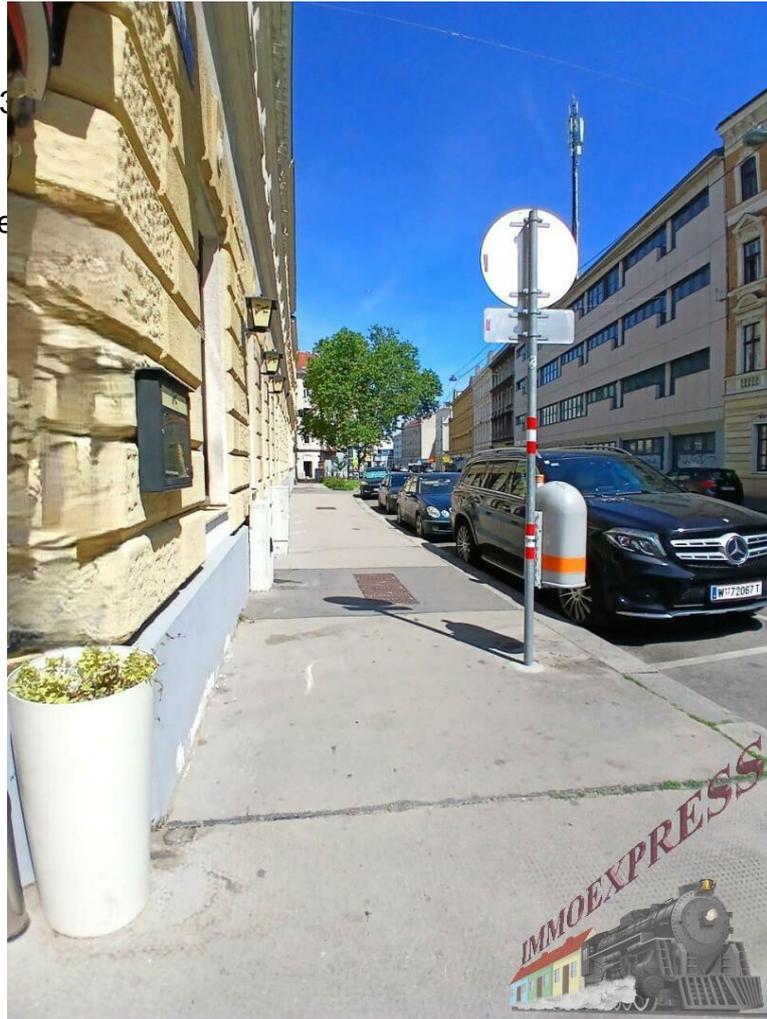
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

1100 Wien

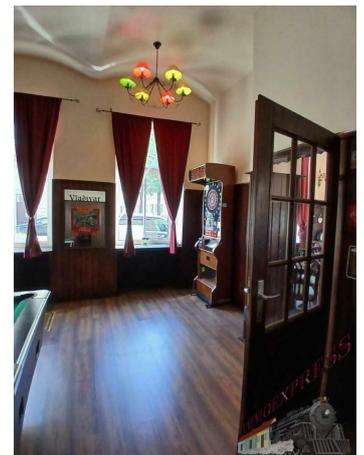
H +43 660 84 49 203

F +43 (1) 688 02 74

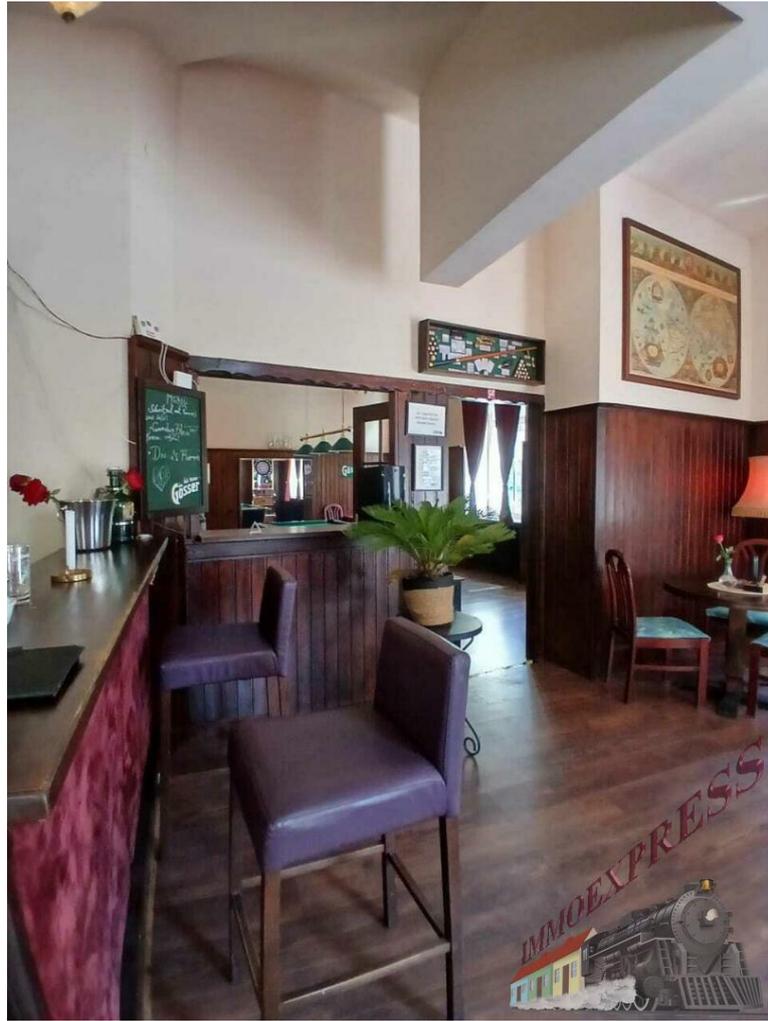
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







## Objektbeschreibung

Dieses Gastronomieobjekt bietet eine hervorragende Ausgangsbasis für alle, die in bester Lage im 15. Bezirk Fuß fassen möchten. Die Kombination aus:  
einer sehr attraktiven Standortlage  
einem modernen und gut ausgestatteten Objekt  
einer unbefristeten Mietvertragsbindung  
sowie der Möglichkeit zur Erweiterung des Außenbereichs  
macht dieses Angebot besonders interessant für ambitionierte Gastronomen, Jungunternehmer oder Nachfolger mit Weitersetzungspotenzial.

Das Objekt lässt sich optimal nutzen als:

Café mit Frühstückskultur

Bar / Cocktailbar mit Abendbetrieb

Restaurant (z. B. international, Streetfood, mediterran)

Take-Away mit kleiner Sitzplatzzone

Coworking-Café oder hybrid genutztes Konzept

Die räumliche Aufteilung und die vorhandene Infrastruktur bieten Raum für kreative Konzepte und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Nutzfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>

Miete: € 1.620,- monatlich (exkl. BK)

Mietvertrag: unbefristet

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Umsatzsteuer an die Hausverwaltung

Ablöse: € 59.000,-

Heizkosten Gas / Strom sind ca. bei € 3.600,- im Jahr je nach Verbrauch .

Zustand: Top gepflegt & modernisiert (zahlreiche Renovierungen & Modernisierungen in den letzten Monaten durchgeführt)

Küche: vollständig ausgestattet, inklusive Gasofen in neuwertigem Zustand

Thekenbereich: funktional und optimal gestaltet

Sitzplätze innen: großzügige Aufteilung für Gastraum und Thekenbereich

Außenberechtigung: bereits genehmigt

? Erweiterungsmöglichkeit der Terrasse um 5 Meter möglich

Zusätzliche Räume:

? Personalraum / Büro mit zusätzlicher Wohnfläche (nutzbar für Verwaltung, Pausenbereich .

Lage: zentrale Innenstadt, sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Umgebung: attraktive Nahversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Wohn- und Geschäftsbebauung

Lagevorteile:

Hoch frequentierte Gegend mit starker Kundenbasis

Nähe öffentlicher Verkehrsmittel

Sehr gute Sichtbarkeit für potenzielle Kunden

Ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Gastronomie (Café, Bar, Restaurant, Take-Away etc.)

U-Bahn: U4, U6 (Längenfeldgasse) Bus: 10A, 12A Individualverkehr: Wiental/Westeinfahrt A1, A2, Gürtel

Das Gewerbeobjekt ist gewerberechtlich zugelassen für Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel.

Der Mietvertrag unterliegt den gesetzlichen Regelungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) .

Die Höhe der Kautions sowie eventuelle Garantien sind im Rahmen der Mietvertragsverhandlung zu klären.

**Mietvertrag: unbefristet**

**Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verrechnen wir 3 BMM + 20 % Ust. als Provision.**

**Nebenkostenübersicht:**

**Vergebührung des Mietvertrages laut §33TP5GebG**

**1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses höchstens des 18 fachen Jahreswertes, bei befristeten Verträgen.**

**Bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes**

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen. **Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend die genaue Liegenschaftsadresse erteilen können.**

- Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Vormieter mitgeteilt.

**Ansprechpartnerin:**

**Frau Rita Horvath**

**Tel.: +43 06608449203**

**Mail: r.horvath@immo.express**

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur mit vollständigen Angaben zur Person (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail) bearbeiten können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.