

# **Geschäftslokal in zentraler Lage im 2. Bezirk – ideal für Ihr Kaffeehaus!**



Geschäftslokal Top L6

**Objektnummer: 3610\_7848**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 49,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,37
<b>Gesamtmiete</b>	2.063,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.399,30 €
<b>Kaltmiete</b>	1.719,17 €

## Ihr Ansprechpartner



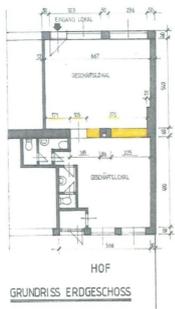
### Sabine Nanni

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 889 285 85

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





## Objektbeschreibung

Sie möchten Ihren Traum vom eigenen Kaffeehaus verwirklichen? Dieses charmante Geschäftslokal bietet die perfekte Grundlage:

- Große Auslagenfront mit viel Tageslicht
- Einladender Verkaufs- und Sitzbereich mit gemütlichen Flair
- Anschlüsse für Kaffeemaschine und Kühlgeräte vorbereitet
- 2 WC-Anlage im Lokal vorhanden
- Ausgang zum grünen Innenhof
- Betriebsanlagengenehmigung für Kaffeehausbetrieb bereits vorhanden

Das Lokal liegt in hervorragender Frequenzlage an der Taborstraße, nur 5 Gehminuten von der U2-Station Taborstraße entfernt, was beste Anbindung und hohe Sichtbarkeit garantiert. Direkt vor dem Lokal befinden sich Haltestellen von Straßenbahn und Bus sowie eine rege Frequenz durch umliegende Büros, Schulen und Anrainer.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ohne lange Behördenwege in die Kaffeehausbranche einzusteigen und Ihren eigenen Ort für Kaffeegenuss und Begegnung zu schaffen.

Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1399,3	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	319,87	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	343,83	
-----			
Gesamtbetrag	€	2063	
-----			

Heizwärmebedarf 49.97 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme C

mebedarf:

Faktor Gesamte 2.37

nergieeffizienz: