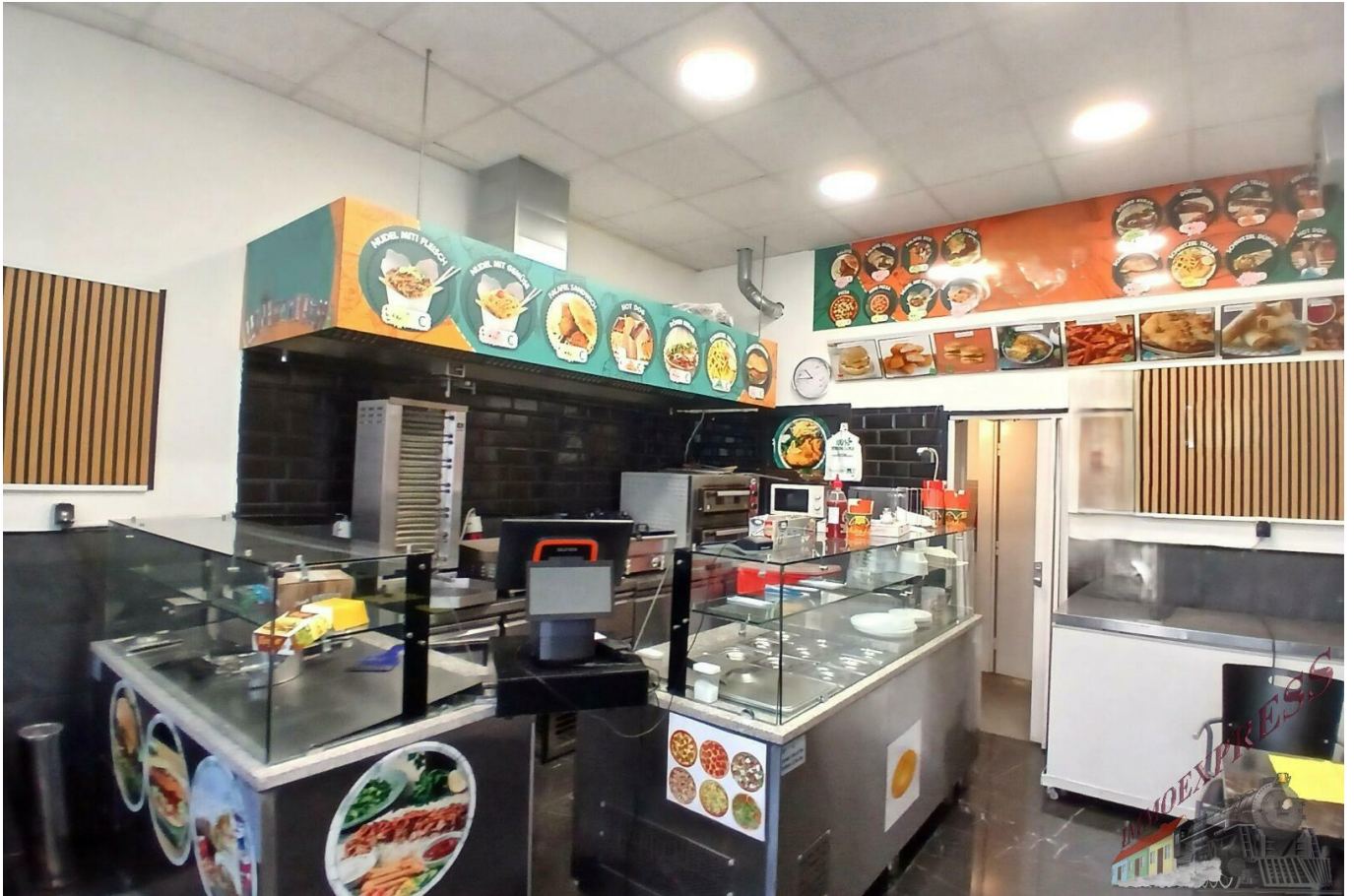


"Sehr gute, top frequentierte Lage" 1150 Wien



20250806_165201

Objektnummer: O2100166031
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1930
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,00 m ²
Gesamtfläche:	35,00 m ²
Zimmer:	1
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Gesamtmiete	1.161,15 €
Kaltmiete (netto)	1.161,15 €
Kaltmiete	1.161,15 €
Provisionsangabe:	

3 BMM zzgl. 20% MwSt.

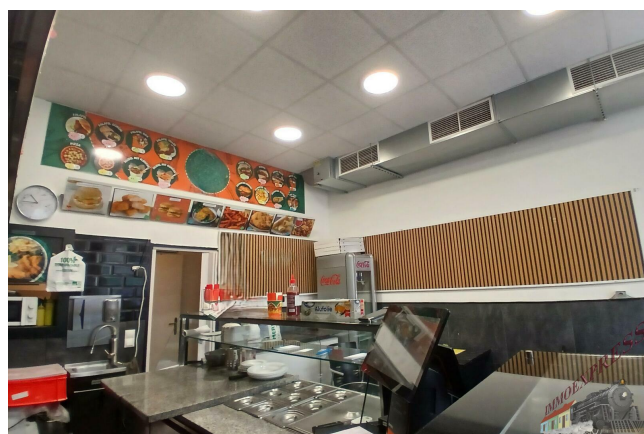
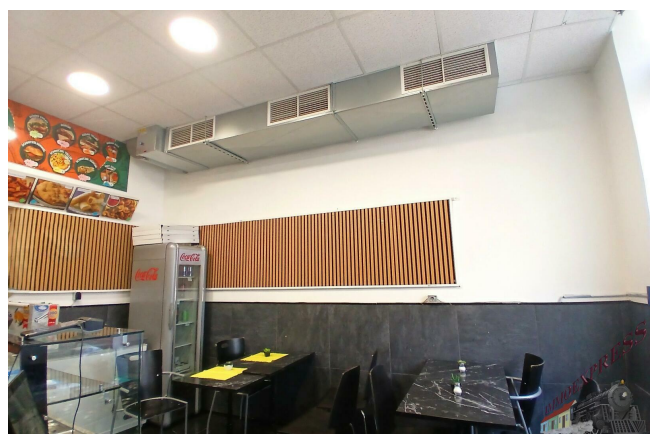
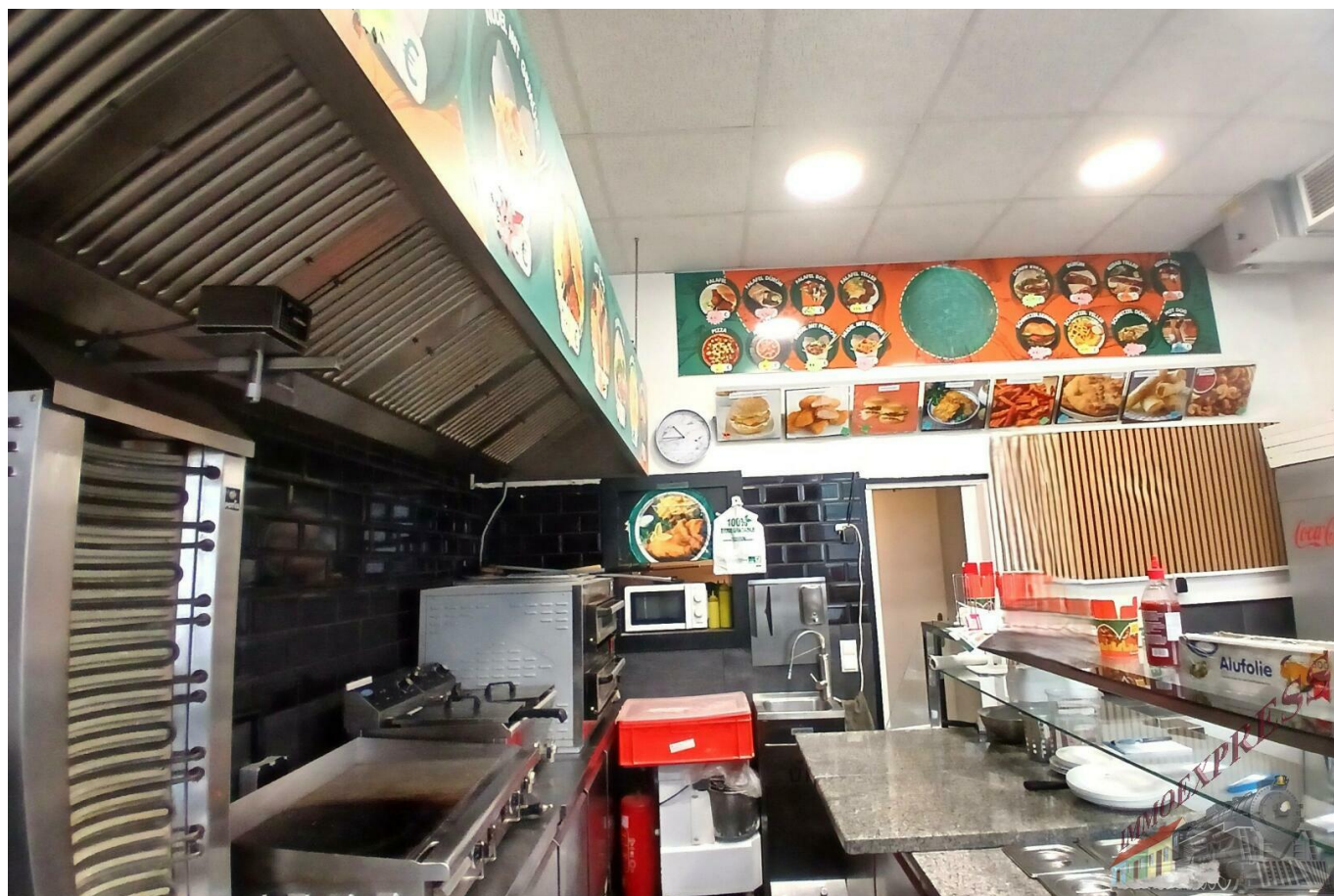
Ihr Ansprechpartner

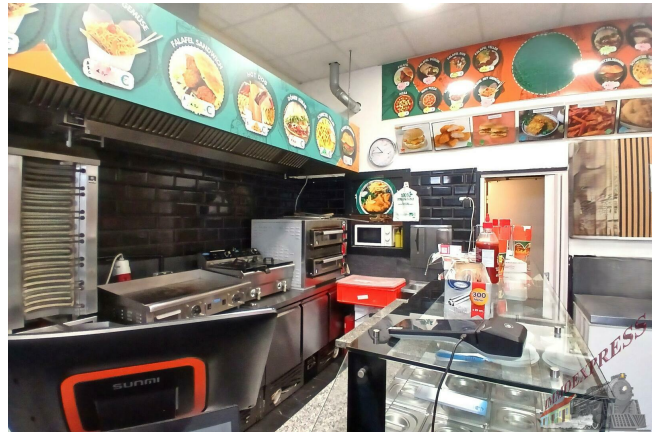


Rita Horvath

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien







Vorschreibung 7/2025

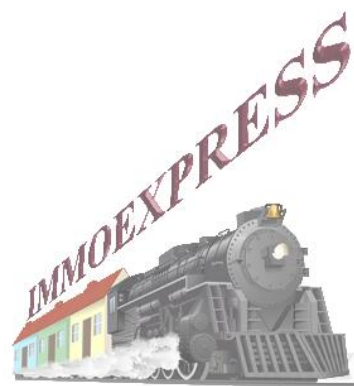
Rechnung 25/1527/VS00132

1.07.2025

HAUPTMIETE	901,77	20%
MANIP. GEBÜHR	0,54	20%
BETRIEBSKOSTEN	65,32	20%

Netto gesamt	967,63
20% USt	193,52

Summe	EUR	1.161,15
-------	-----	----------



Gold
Partner



Immo
Scout24



IMMOEXPRESS

Objektbeschreibung

Nutzfläche: ca. 35 m²

Kellerfläche: ca. 20 m²

Zustand: gepflegter Altbau, vollständig saniert

Ausstattung:

Separate kleine Abwasch für Geschirr

Gäste-WC

Heizungsart müsste man sich zulegen mit einer Infrarotheizung.

Moderne Lüftungsanlage vorhanden

Strom- und Elektroinstallation komplett erneuert

Miete (inkl. BK & MwSt): € 1.161,15 monatlich

Kautions: 3 BMM + 20 % Ust

Vertragsart: Unbefristeter Mietvertrag, durch die Hausverwaltung abgeschlossen

Ablöse: € 30.000 (inkl. kompletter Inneneinrichtung, Sanierung und technische Ausstattung)

Es eignet sich ideal für die Betreibung eines Schnellimbisses, einer Klein-Gastronomie, eines Coffee- oder Take-Away-Betriebs.

Professionelle Lüftungsanlage – wichtig für Gastronomiebetriebe

Neu verlegte Elektroleitungen – gewerbetauglich und sicher

Hochwertige Innenausstattung bereits vorhanden (inkl. Ablöse)

Das Lokal ist sofort nutzbar und erfordert keine umfangreichen Investitionen seitens des Mieters – ein klarer Vorteil für Gründer oder bestehende Unternehmer, die zeitnah starten möchten.

Nutzungsmöglichkeiten & Potenzial

Aufgrund der exzellenten Lage und der bestehenden Infrastruktur eignet sich das Lokal besonders für:

Schnellimbiss / Street Food

Take-Away / Delivery-Konzept

Frühstückscafé / Studenten-Café

Internationale Küche (z. B. Döner, Sushi, Bowls, etc.)

Die hohe Sichtbarkeit, die tägliche Besucherzahl und die vielfältige Zielgruppe (Studenten, Berufstätige, Touristen, Anrainer) bieten optimale Voraussetzungen für einen profitablen Betrieb .

Lage & Infrastruktur – Eine der besten Standorte im 15. Bezirk

Das Gewerbeobjekt befindet sich in einer außerordentlich gut frequentierten Lage im 15.

Wiener Gemeindebezirk. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine dynamische Mischung aus Wohn-, Bildungs- und Tourismusinfrastruktur aus:

Schulen & Bildungseinrichtungen in direkter Nähe

Studentenheime sorgen für regelmäßigen Kundenstrom

Schloss Schönbrunn – einer der meistbesuchten Touristenmagneten Wiens – liegt in wenigen Minuten mit dem Auto entfernt.

Zahlreiche Gastronomiebetriebe, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister in der Umgebung

Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahn-Linie U6 (Haltestelle in unmittelbarer Nähe)

Mehrere Buslinien

Gute Erreichbarkeit mit Auto und Fahrrad

Die tägliche Passantenfrequenz ist konstant hoch – sowohl durch Anrainer, Schüler, Studenten als auch durch Touristen – und bietet optimale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Gastronomie- oder Handelsprojekt.

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.