

## Café im Zentrum von Vitis



Objektnummer: 960/73100

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

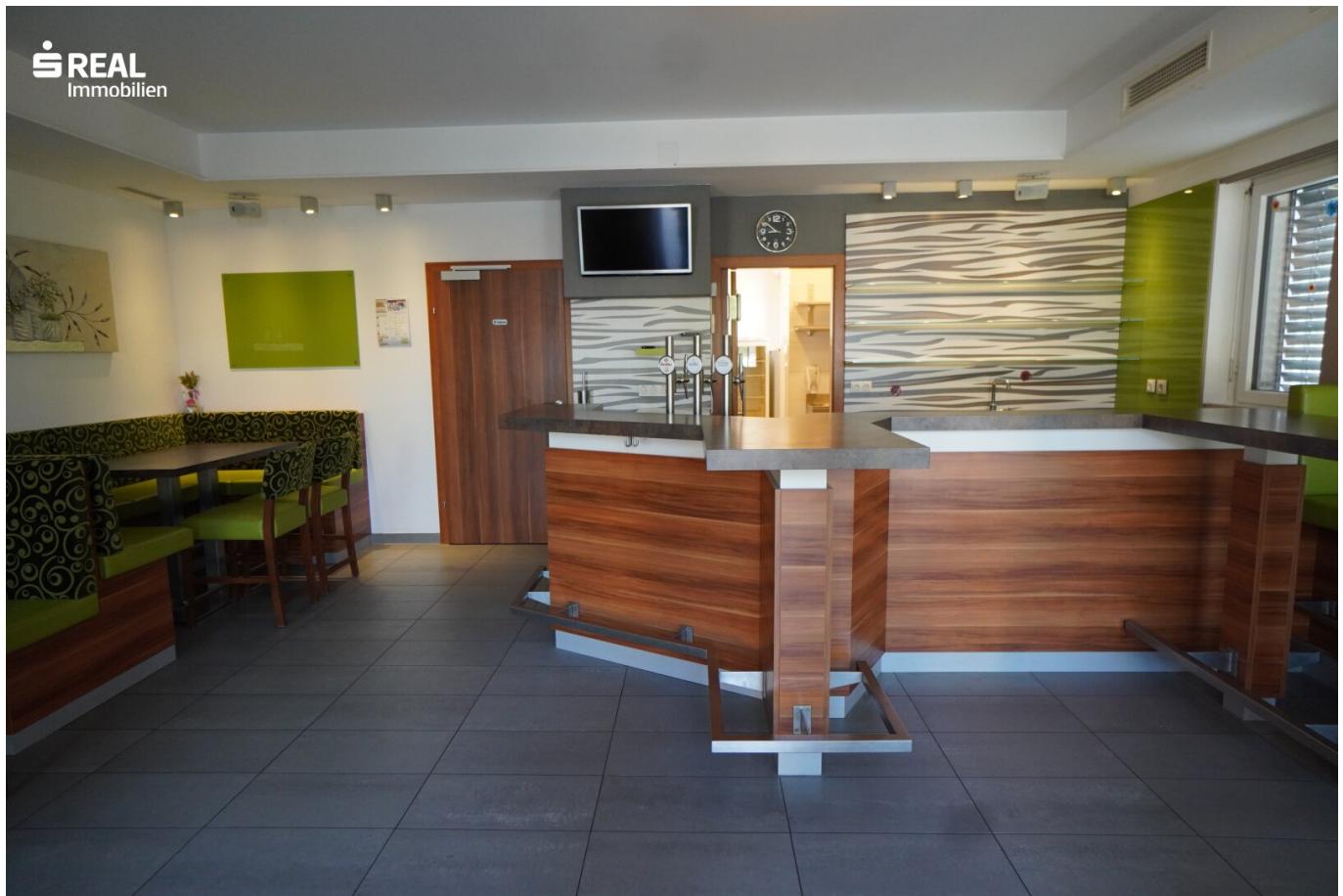
|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Gastgewerbe                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3902 Vitis                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2012                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 64,09 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 8,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,68                          |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 673,46 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 823,46 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 150,00 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 15,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 167,69 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heiko Mlejnek**



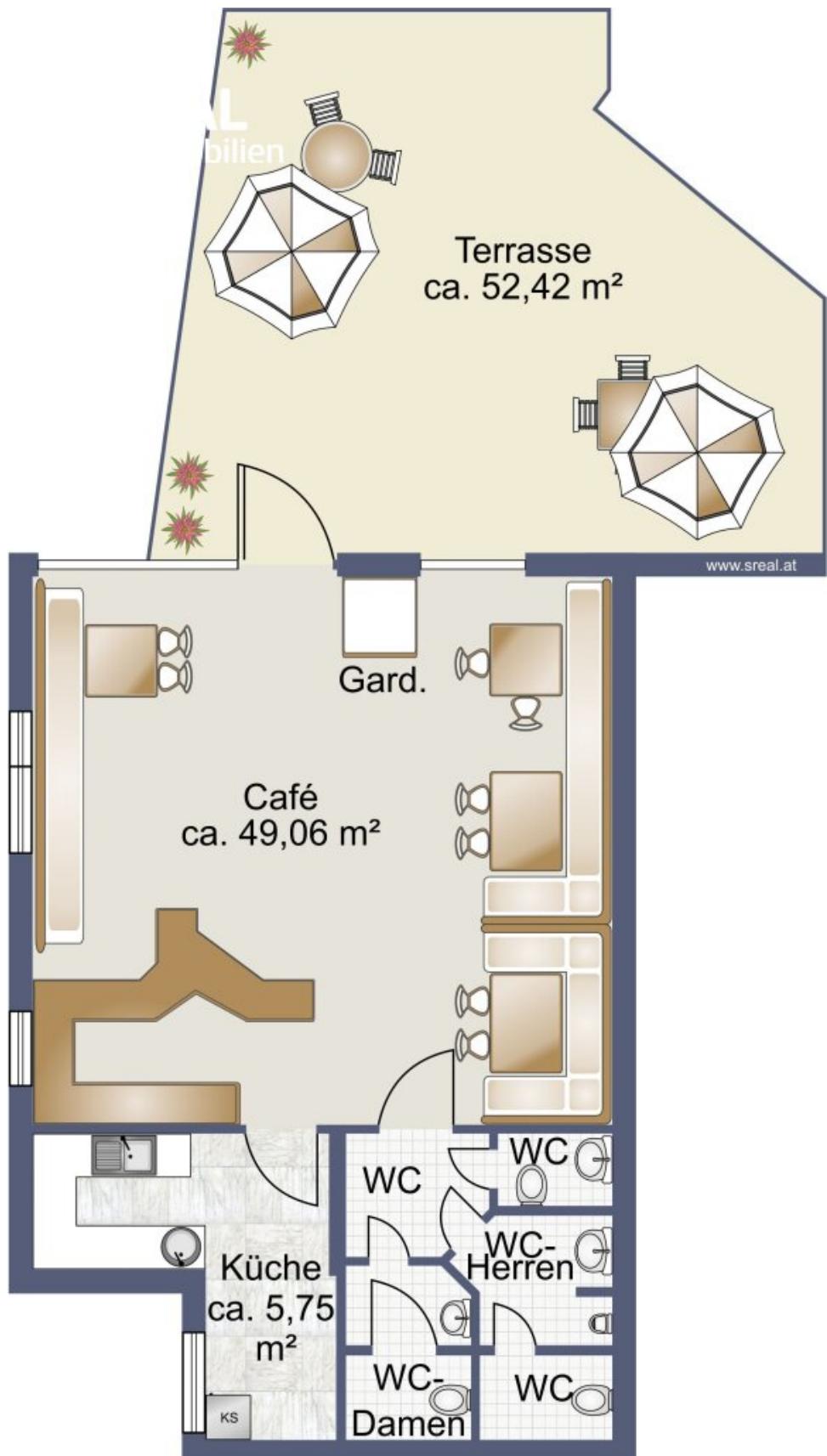












Skizze Erdgeschoss

# Objektbeschreibung

Willkommen in einer sehr guten, zentralen Lage mitten in der Marktgemeinde Vitis. Dieser Ort dient als zentraler Knotenpunkt des oberen Waldviertels und besticht durch die hervorragende Anbindung in die umliegenden Bezirkshauptstädte. Dieses Lokal befindet sich in dem 2012 neu errichteten Sparkassengebäude und besticht durch die ideale Zentrumslage.

Dieses schöne Cafelokal bietet Ihnen auf ca. 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Innenbereich) eine gemütliche Atmosphäre, um Ihre Gäste gebührend zu empfangen und zu bewirten. Ebenfalls bietet die ca. 52 m<sup>2</sup> große Gästeterrasse Ihren Gästen die Möglichkeit die angebotenen Getränke und Speisen im Freien genießen zu können. Ein ca. 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, um diverse Utensilien einzulagern zu können, ist im Mietpreis inkludiert.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut, da sich eine Busstation in unmittelbarer Nähe befindet. Ihre Gäste haben auch ausreichend Möglichkeit die öffentlichen Parkplätze am Hauptplatz sowie Dreifaltigkeitsplatz (direkt beim Lokal) zu nutzen. Der Eingang zum Lokal erfolgt über eine rollstuhlgerechte Rampe oder über Treppen die direkt über die schön angelegte westseitige Terrasse zum Eingang des Lokals führen.

## Der Mietgegenstand teilt sich auf in:

- Cafelokal mit Küche (ca. 64 m<sup>2</sup>)
- westseitige, gepflasterte Terrasse (ca. 52 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil mit Deckenlicht und Stromanschluss (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Garage (nicht zum Parken) jedoch für Bieranlieferung und Wartung

## Allgemeinräume:

- Kellergang (Lüftungseinheit)
- Technikraum (Wasser, Heizung)
- Abschließbarer Müllraum

## Gebäudeinfrastruktur:

Die Beheizung des Lokals erfolgt mittels Erdwärme und über einen Fußbodenheizungsverteiler. Ebenfalls verfügt das Lokal über eine Be- und Entlüftungseinheit, welche Sie nach Bedarf per Fernbedienung direkt im Lokal einstellen können. Die Warmwassererzeugung erfolgt mittels großzügigem Elektro-Boiler. Aufgrund der mehrfach verglasten großen Fensterflächen und der Erdwärme-Fußboden-Heizung sind die Heizkosten dementsprechend niedrig.

Die Warenanlieferung für Ihre Schankanlage können Sie auch gern straßenseitig durch das vorhandene Garagentor vornehmen, da sich direkt in der Garage das Schanksystem sowie der Warmwasserspeicher befinden, um Ihnen den laufenden Betrieb zu erleichtern. Die

vorhandene Einrichtung und Ausstattung ist im Mietpreis inkludiert und darf auch benutzt werden, jedoch obliegt die Pflege, die Wartung und die Instandhaltung der Mieterseite.

### **Vorteile für Betreiber:**

- vorhandene Einrichtung und Ausstattung ist im Mietpreis inkludiert
- vereinfachte Warenanlieferung über straßenseitiges Garagentor
- separates Mitarbeiter-WC
- niedrige Heizkosten (BJ 2012)
- zentrale Lage des Lokals

### **Vorteile für Gäste:**

- rollstuhlgerechter Zugang
- ausreichend öffentliche Parkplätze in direkter Umgebung
- gepflasterte Gästeterrasse

### **Informationen zur Nutzung:**

- Befristung: 3 Jahre mit der Möglichkeit zur Verlängerung
- Rauchen ist im Lokal nicht erlaubt
- Strom wird direkt zwischen der Mieterseite und dem Energielieferanten verrechnet.
- Die Heizung wird über die monatliche Vorschreibung der Verwaltung akontiert.
- Bauliche Umgestaltungswünsche müssen zuvor mit der Vermieterpartei abgestimmt werden.
- Die Betriebsanlagengenehmigung muss vom Mieter bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft selbst angesucht werden. (Bezirkshauptmannschaft: Aignerstraße 1, 3830 Waidhofen an der Thaya, 02842 / 9025-0)

### **Vor Unterzeichnung des Mietvertrages wird folgendes benötigt:**

- Bei Unternehmen: aktuellen Einkommenssteuerbescheid (= außer Organisationen des öffentlichen Dienstes)
- Bei Privatpersonen: Lohn-/Gehaltsnachweis der letzten 3 Monate
- Kaution (3 Bruttomonatsmieten) bei Schlüsselübergabe
- 1. Brutto-Monatsmiete bei Schlüsselübergabe

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

*(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)*

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126094?accessKey=681b>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.500m

Krankenhaus <10.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap