

## Hochwertig eingerichtetes Designer-Restaurant in aufstrebender Lage



Gästebereich

**Objektnummer: 3141\_3036**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scherbangasse
Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Nutzfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 61,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,76
Gesamtmiete	1.557,55 €
Kaltmiete (netto)	1.045,32 €
Kaltmiete	1.299,32 €
Provisionsangabe:	
3.00 MM	

## Ihr Ansprechpartner



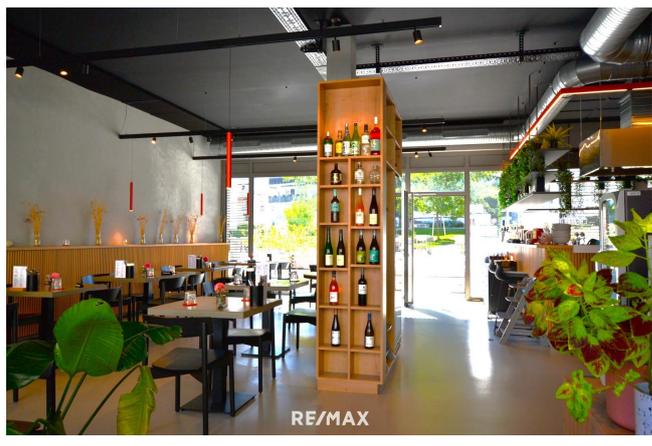
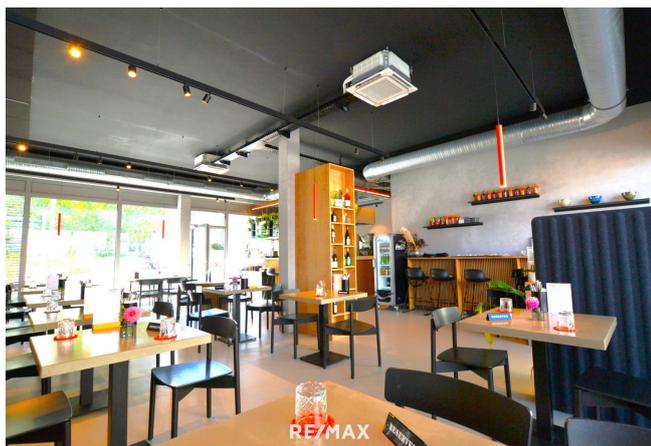
### Benjamin Waldmann

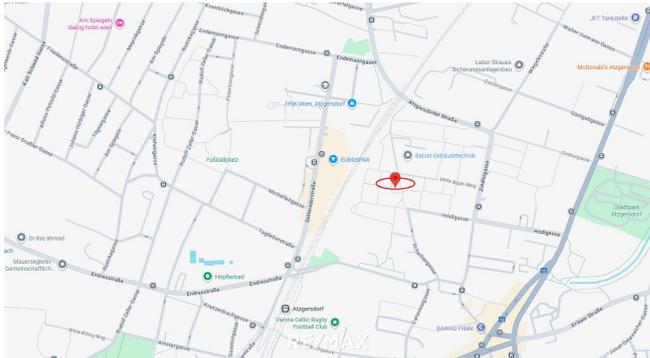
RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien

T +43/1/8909330 30  
H +43 699 144 616 16

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







## Objektbeschreibung

Hochwertig eingerichtetes Designer-Restaurant in aufstrebender Lage

Ein einzigartiges Gastronomie-Juwel wartet auf seine neuen Besitzer: Dieses stilvolle und voll ausgestattete Restaurant überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, ein durchdachtes Raumkonzept und eine perfekte Lage im Herzen eines neu entwickelten Stadtteils, in dem bereits tausende Menschen leben und täglich für Frequenz sorgen.

**Hier kommen Sie zur 360°Tour: <https://360.remax.at/player/5q0ek/de>**

Highlights auf einen Blick

- Designer-Mobiliar & edles Raumkonzept – exklusive, gemütliche Atmosphäre mit Liebe zum Detail
- Innenbereich: ca. 40 Sitzplätze, besonders einladend und komfortabel
- Außenbereich: über 50 Sitzplätze – ideal für die warme Jahreszeit
- Top-Geräte & Ausstattung – in exzellentem Zustand, sofort startklar
- Neue Betriebsanlagengenehmigung (2021) – rechtlich und technisch am neuesten Stand
- Unschlagbare Mietkonditionen – unbefristeter Vertrag mit der Genossenschaft
- Eingebettet in einen modernen Stadtteil mit hoher Lebensqualität und enormem Kundenpotenzial
- Etablierte Stammkundschaft und laufende Umsätze ab Tag eins möglich
- Derzeit vietnamesische Küche – Konzept kann übernommen oder nach Wunsch angepasst werden

Emotion & Vision

Das Restaurant wurde mit außergewöhnlich viel Herzblut und Liebe fürs Detail von der engagierten Betreiberin geführt. Nun ergibt sich durch ihren geplanten Auslandsaufenthalt die besondere Gelegenheit, diesen Herzensbetrieb in gute Hände zu übergeben.

Konditionen

- Ablöse: 220.000€
- Übernahme: nach Vereinbarung
- Besichtigungen: nach Vereinbarung
- Genossenschaftsanteil: 48.865,87€ (Mietvertrag mit Kaufoption nach 5 Jahren)
- Optional: Miete "Lager"/"Kellerabteil": 59,82€ netto pro Monat

Fazit

Ein Restaurant dieser Qualität und Lage kommt nur selten auf den Markt. Wer eine perfekte

Kombination aus hochwertiger Ausstattung, sicherem Standort und unschlagbarer Miete sucht, sollte nicht zögern. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1045,32	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	166,32	zzgl 20% USt.
Sonstiges	€	8,14	
Autoabstellplatz	€	79,54	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	258,23	
-----			
Gesamtbetrag	€	1557,55	
-----			

Heizwärmebedarf: 61.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 0.76

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges A

amtenergieeffizien

z: