

# GROSSZÜGIGES GASTROMIEPROJEKT MÖGLICH IN FAVORITEN



**Objektnummer: 1151595**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quellenstraße
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,00 m²
Nutzfläche:	125,00 m²
Gesamtfläche:	125,00 m²
WC:	3
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.750,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	550,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

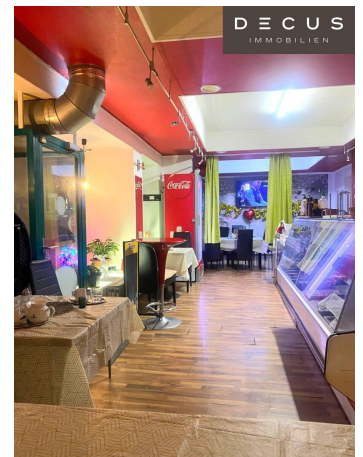
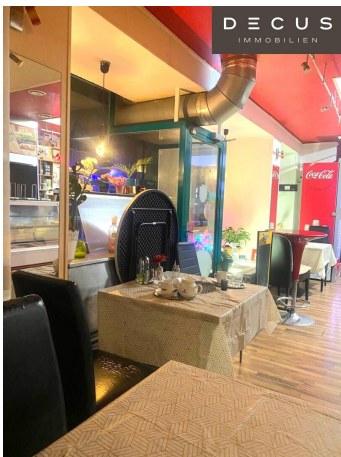


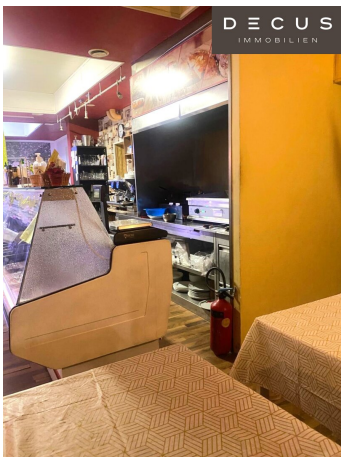
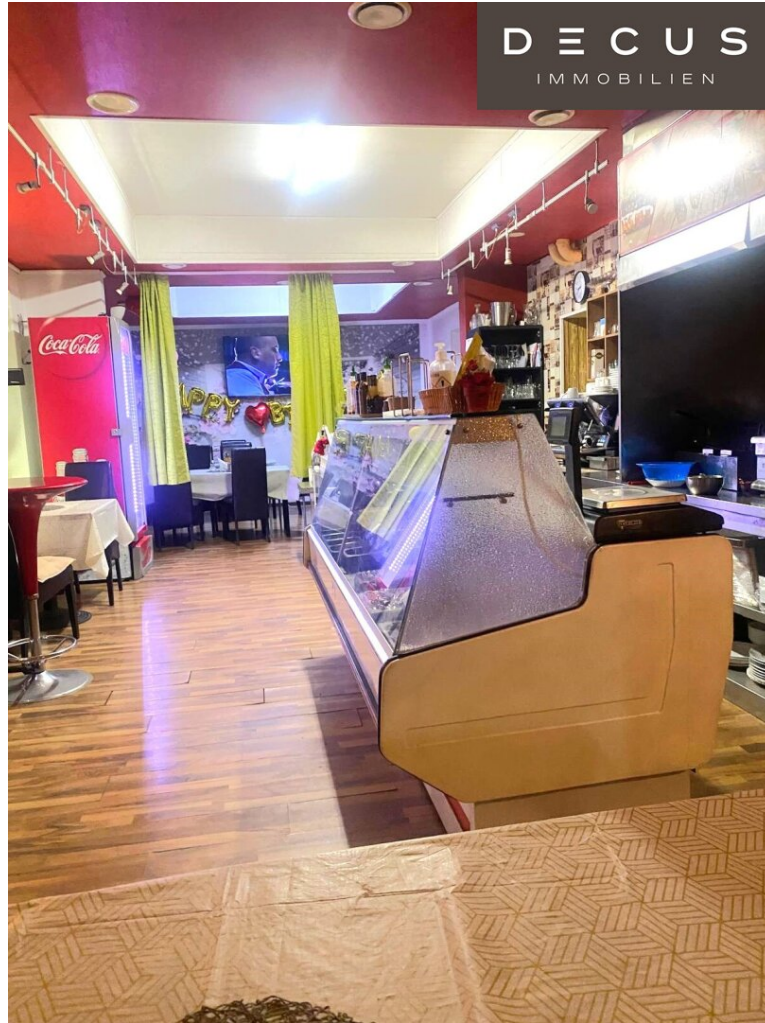
**Elemér Szüts**

DECUS Immobilien GmbH



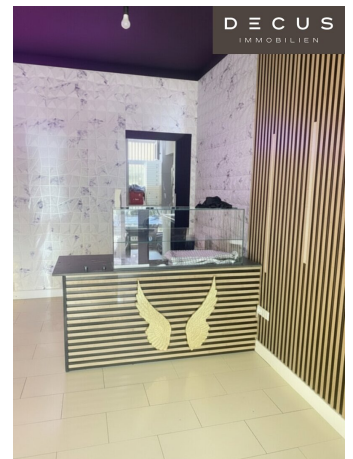
















DECUS  
IMMOBILIEN









# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

### RESTAURANT UND IMBISS NEBENEINANDER ZUSAMMENLEGBAR ODER SEPARAT NUTZBAR

Zwei Lokale in der Quellenstraße  
(Nähe Absberggasse)  
suchen ambitionierten Nachfolger

Es ist ein gewisser Investitionsbedarf gegeben.

- Lüftung für das kleine Lokal und für die Küche dort ( 10.000 - 15.000)
- ev. Zusammenkegung und Umbau der Lokale
- . Neugestaltung des Schanigartens,
- Antrag auf Vergößerung des Schanigartens. ( dzt sind's 2 Parkplätze)
- Komplettierung der Küchenasstattung
- Komplettierung der Vorbereitungsraumausstattung
- Einrichtung erneuern
- Ausmalen
- Firmenschilder neu schaffen

#### Objekt und Ausstattung

Das Restaurant bietet dzt. Platz für ca 40 Personen + Schanigarten ca 10 Pers.

Der Imbiss verfügt über 8 Plätze.

Ein Schanigarten dazu ist beantragbar,

wenn eine eigene Firma für den Imbiss gegründet wird.

Da das Lokal schon früher zusammengelegt war, gibt es dzt.

- einen Durchgang dieser ist **im Grundriss nicht eingetragen!**
- eine gemeinsame Heizung und Warrmasserbereitung
- eine Küche ist im Imbissbereich
- . eine Teeköche im Restaurantbereich.

Das Lokal wird aus privaten Gründen **gegen eine angemessene Investitionsablöse** weitergegeben.

Es ist eine Betriebsübernahme. Die Nettomiete erhöht sich um 25%.

Die Ablöse ist **VB. € 110.000.**

Es ist **kein Bier- oder Lieferantenvertrag** zu übernehmen!

Es ist eine aufrechte Betriebstättengenehmigung selbstverständlich vorhanden.



Die Bar ist mit Barpult und großartiger Kaffeemaschine und allen Schikanen zur Verfügung.  
Die Küche hat einige Gerätschaft.  
Es gibt einen separaten Zugang - ideal für Lieferungen. dieser ist **im Grundriss nicht eingetragen!**

Die Heizung ist eine Gastagenheizung.  
Eine Lüftungsanlage ist selbstverständlich vorhanden.  
(allerdings dzt. nicht für das kleine Lokal und nicht für die Küche)  
Zwei trockenr Kellerabteile mit je ca.4m<sup>2</sup> sind mit dem Lift erreichbar.

Der große Schirm des Schanigartens und ein Bierzapfgerät  
sind im Besitz einer Bierlieferfirma.  
Der Vertrag kann behalten oder aufgekündigt werden.

Miete  
Die Miete wird um 20% oder 25 % anlässlich der Weitergabe angehoben.  
Nettomiete dzt € 2.000 + BK + USt  
**zukünftige Nettomiete: € 2.500 + BK + USt**  
Kautions 3 BMM  
angemessene Ablöse

Provision  
3 BMM inkl 20% USt

## **Lage und Umgebung**

Mitten im Zehnten! :)  
Die infrastrukturelle Versorgung ist gut.  
Die Verkehrsanbindung ist auch gut.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto:office@decus.at)**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap