

**Neues Jahr, neues Glück! Super-Chance! Leistbares  
Kaffeehaus mit überschaubaren Fixkosten- unbefristet!**



coffee2

**Objektnummer: O2100167013**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Gesamtfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Gesamtmiete</b>	1.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	957,86 €
<b>Kaltmiete</b>	1.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	375,47 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmielpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Latinovich**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien





# Objektbeschreibung

**Sie suchen ein schönes Kaffeehaus? Im Herzen von Wien wartet dieses wunderschöne Lokal auf eine(n) neue(n) Chef(ln), das Lokal ist wegen Pension abzugeben.**

Das Lokal befindet sich auf **keiner Hauptstraße** , aber es gibt viele , langjährige **Stammkunden**.

## Facts:

- + Gastraum 1 mit Barbereich und 52 Verabreichungsplätzen.
- + Gastraum 2
- + Vorbereitungsküche
- + Toiletten
- + 2 x Lager
- + Ein Schanigarten kann ganzjährig betrieben werden.(bis 19h)
- + Öffnungszeiten: derzeit 8h bis 2 h

Die **Gesamtnutzfläche** des Lokales beträgt **128 m<sup>2</sup>**. Der Schanigarten (ca. 20 Plätze ) kann ganzjährig betrieben werden. Eine U-Bahnstation ist fußläufig erreichbar.

Alle Befunde sind aufrecht, die Betriebsanlagengenehmigung für ein Kaffeehaus geht an Sie über (standortbezogen) . Erlaubt ist es , kleine Speisen anzubieten.

## Kosten:

- + **Die Bruttomiete beträgt € 1.600,-- inkl. 20% Ust.**
- + **Kaution € 7.000,--**
- + gewünschte Ablöse für Inventar, Geräte,, etc. € 25.000,--netto Verhandlungsbasis
- + Hausverwaltungskosten einmalig: € 500,--
- + Provision brutto: € 4.800,-- inkl. 20% Ust.
- + **Vergebührungs Finanzamt**

**Vertragsdauer: unbefristet**

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.**

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören und Sie bei der Realisierung Ihres Unternehmens zu unterstützen!

**Ihr Ansprechpartnerin:**

**Frau Verena Latinovich Tel.: 0660 480 72 74||**  
v.latinovich@immo.express || Deutsch, Englisch

**Weiters bitten wir um folgende Kenntnisnahme:**

Als Immobilienmakler sind wir aufgrund der **Gewerbeordnung** in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt. In der Folge gilt es auch anzugeben, **ob Sie eine politisch exponierte Person** sind.

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Nebenkostenübersicht**

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung verrechnen wir 3 BMM + 20 % Ust. als Provision.

**Vergebührungs 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 der genauen Liegenschaftsadresse erteilen 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 DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.