

# EINE STARKE GASTRONOMISCHE HERAUSFORDERUNG - GROSSES LOKAL IN VOLLBETRIEB



Entree

**Objektnummer: 1139861**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schnirchgasse
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	213,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	316,60 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	33,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 223,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaltmiete (netto)	3.200,00 €
Kaltmiete	4.194,80 €
Betriebskosten:	994,80 €
USt.:	838,96 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elemér Szüts**



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







DECUS

IMMOBILIEN



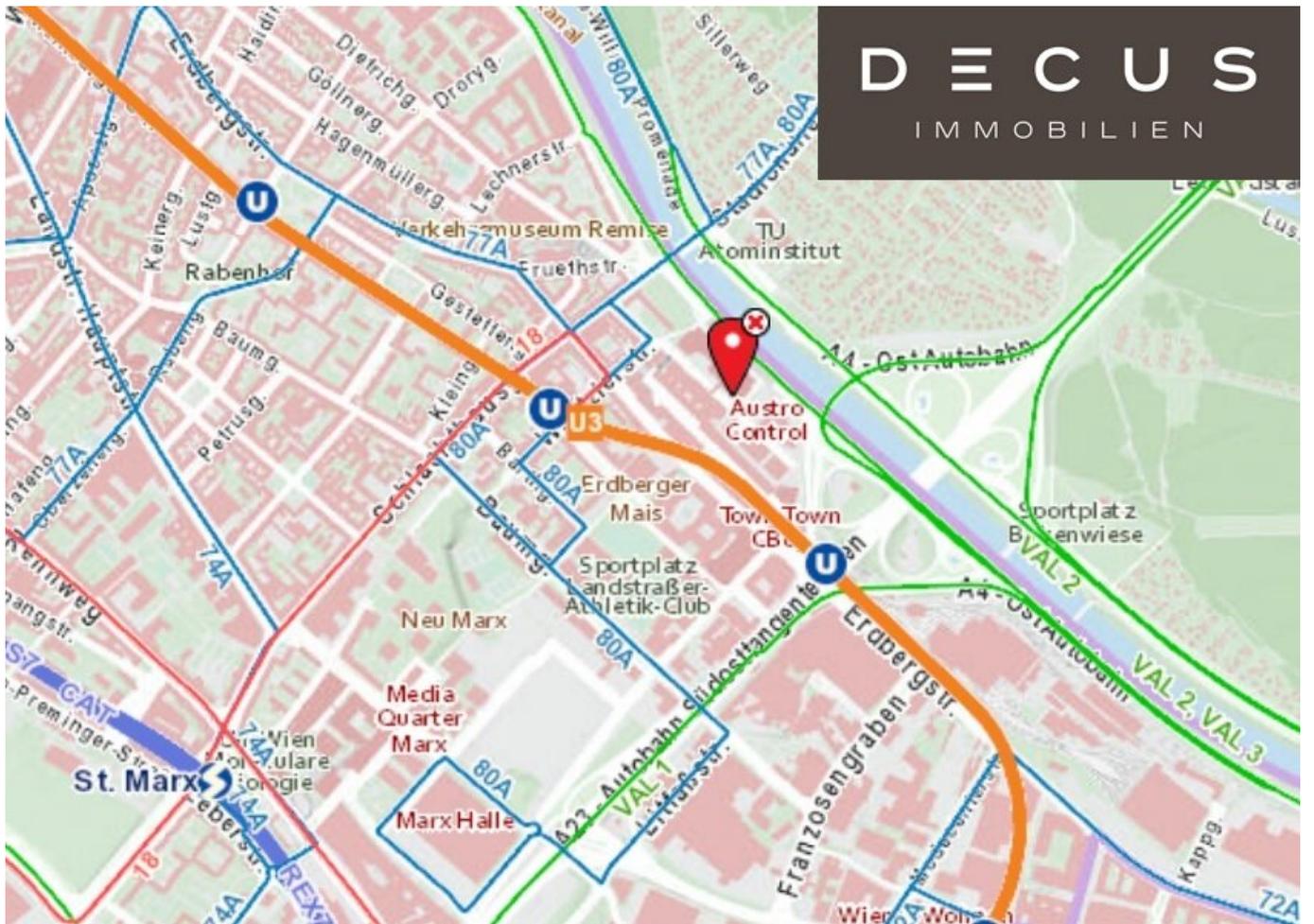
# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## O C C A S I O N

### ABLÖSESUMME NUN RADIKAL GESENKT

#### Gastro-Bar mit großem Schanigarten

Besichtigungen sind ausnahmslos  
**ausschließlich in der Sperrzeit (vormittags)**  
nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

#### Objekt und Ausstattung

In beschaulicher Lage steht dieses gut ausgestattete Lokal zur Weitergabe.

Mit erheblichem Aufwand wurde dieses Objekt ausgestattet.  
Im Rahmen einer Franchise-Vereinbarung wurden nun  
auch Sitzplätze zur Selbstzubereitung von Speisen geschaffen.

Es ist eine Betriebstättengenehmigung mit 85 Sitzplätzen gegeben,  
de facto sind 100 Sitzplätze nutzbar.

Der Schanigarten ist mit zusätzlichen 50 genehmigten Sitzplätzen ausgestattet.

Eine Bar steht mit Barpult, Kaffeemaschine etc. vollausgestattet zur Verfügung.  
Die angeschlossene, große Küche ist gut eingerichtet.

Veranstaltungen im 35. Stockwerk für max. 60 Personen sind regelmäßig möglich.

Die Heizung ist über die zentrale Warmluftzufuhr gewährleistet,  
diese ist, wie auch die Warmwasseraufbereitung, in der Miete integriert.

Eine kräftige Gastro-Lüftungsanlage ist selbstverständlich vorhanden,

Die Gästetoiletten sind im Bereich des Towers situiert.  
Eine Garderobe, sowie Dusche und WC stehen natürlich fürs Personal zur Verfügung.

Ein kleiner ca. 3m<sup>2</sup> großer Lager im EG und ein ca. 30m<sup>2</sup> großes Lager im KG  
sind vorhanden, sowie zwei Tiefgaragenplätze auf der oberen Tiefgaragenebene.

#### Miete

Nettomiete € 3.200 (inkl. 2 Garagenplätze) + BK + 20% USt

**Gesamtmiete rd. € 5034** inkl Heizung, Warmwasser, BK und USt  
Aufechter Bierbezugsvertrag, aufrechter Franchisevertrag

Kaution rd. € 15.000

**Ablöse € 149.000 (brutto für netto)**

**reduzierte Provision 2 BMM inkl 20% USt !!!**

### **Lage und Umgebung**

Die Lage im 3 Turm des TRIIIPLE TOWER Gebäudekomplexes ist als ideal zu bezeichnen.

Durch die Nähe der U3 Stationen Schlachthausgasse und Erdberg, sowie der Haltestellen der Straßenbahnlinien 18 und der Buslinien 77a und 80A ist die Verkehrsanbindung optimal.

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 | 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 Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

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- 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <250m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap