



EXPOSÉ



WIEN · GASTRONOMIE

**ABLÖSEFREIES KAFFEEHAUS/AUCH
ANDERE KONZEPTE WILLKOMMEN!! ab
sofort verfügbar . unbefristeter
Mietvertrag**

1.600 €

ZU VERMIETEN

128 m²

WOHN-/NUTZFLÄCHE

2

ZIMMER

ABLÖSEFREIES KAFFEEHAUS/AUCH ANDERE KONZEPTE WILLKOMMEN!! ab sofort verfügbar . unbefristeter Mietvertrag

1.600 €

ZU VERMIETEN

Wohn-/Nutzfläche 128 m²

Zimmer 2

Objektart Gastronomie

Vermarktung

Zu Vermieten

Objektnummer O2100169977

Energieklasse F

Sie suchen ein ablösefreies Kaffeehaus? Im Herzen von Wien wartet dieses Lokal auf eine(n) neue(n) Chef(In), das Lokal ist wegen Pensionierung nach 26 Jahren abzugeben.

1. Verfügen Sie über eine Gastronomiekonzession? (gewerberechtlicher GF)
2. Sind die finanziellen Mittel für den Start vorhanden ? Gesamtkosten inkl.der ersten Miete und allen einmalige Kosten und Nebenkosten (inkl. Kautions, Vergebühung , Vertrag, sowie inkl. Provision) rund.€ 14.480,-
3. Können Sie Lohnzettel oder einen positiven Einkommenssteuerbescheid vorweisen?

Wenn Sie diese 3 Fragen mit **ja** beantworten können , **bitte dann stellen Sie eine schriftliche Anfrage mit Angabe von: (Name, Firma-falls vorhanden, Adresse, Telefonnummer)**

Die Eigentümer verlangen einen **positiven Bonitätsnachweis (zB. Lohnzettel oder Bilanz oder Einkommenssteuer)** .

Das Lokal befindet sich auf **keiner Hauptstraße , aber es gibt viele , langjährige Stammkunden. Eine U-Bahnstation ist fußläufig erreichbar.**

Facts:

- + Souterrain
- + Gastraum 1 mit Barbereich und ca. 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 m²**. Der Schanigarten (ca. 20 Plätze) kann ganzjährig betrieben werden.

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.

+ Kautions € 7.000,-

+ Hausverwaltungskosten einmalig: € 500,-

+ Provision brutto: € 4.800,- inkl. 20% Ust.

+ Vergebühung 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 Geldwäscherei 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.

Vergebührung 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.

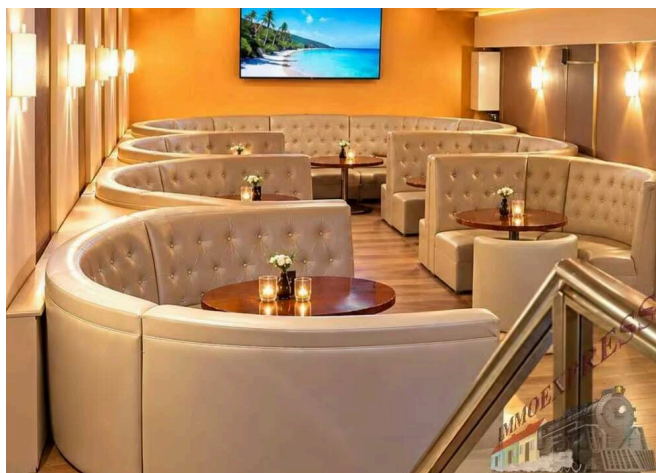
Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

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 DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN



WEITERE DETAILS

Heizungsart	Etagenheizung, Gas
Top-Nummer	1
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	3. Landstraße
Lage	W Osten
Nettokaltmiete	957,86 €
Kaltmiete	1.600 €
Miete inkl. BK und USt.	1.600 €

Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	375,47 €
Gesamtmieta	1.600 €
Gesamtkosten	1.600 €
Mieterprovision	3 BMM zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis
Hinweise zu den Preisen	inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK
Lease Contract Costs	500 €
Kautio	7.000 €
Gesamtfläche	128 m ²

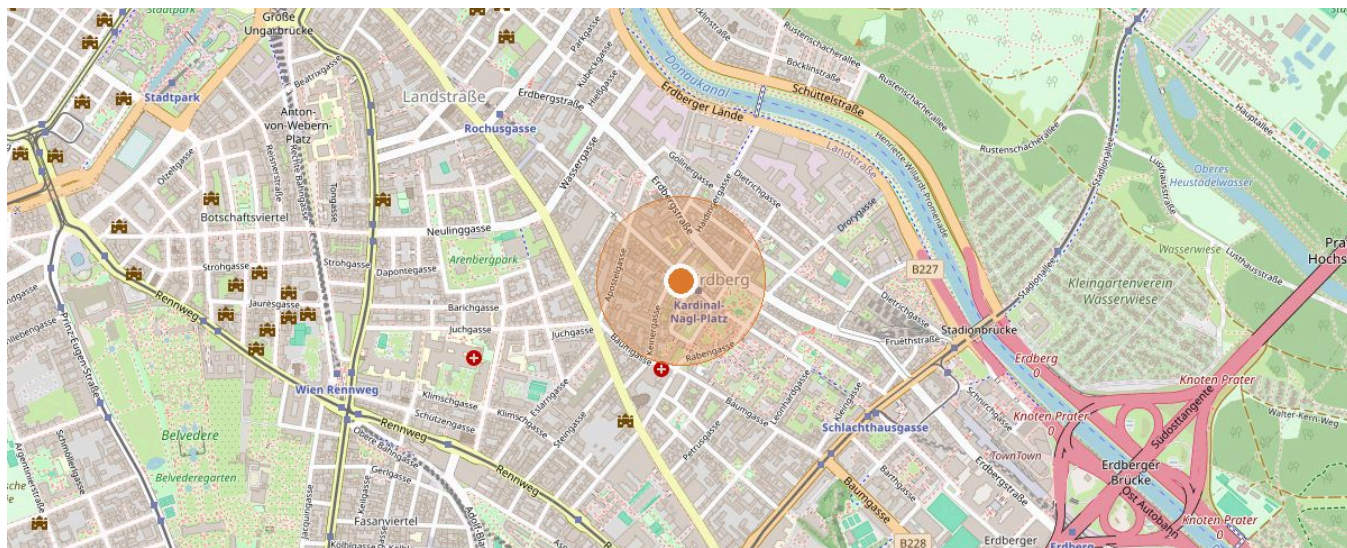
Monatliche **375,47 €**
Betriebs-/Nebenkosten

Heizkosten in Warmmiete **Nein**
enthalten

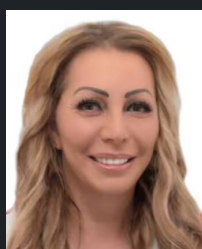
Ladenfläche **128 m²**

Verfügbar ab **Ab sofort**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1030 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Verena Latinovich

Mobil: +43 660 48 07 274

E-Mail: v.latinovich@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100169977 · Stand 14.10.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.