



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 169927

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 32

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:3688.24€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Boris Bueer

Tel: +43 69919473730

boris.bueer@wisionhome.at

Nutzfläche: 70m<sup>2</sup>

## **ATTRAKTIVES GASTROLOKAL IN BESTLAGE DER WIENER INNENSTADT NAHE STEPHANSPLATZ**



Zur Vermietung gelangt dieses stilvolle und moderne Gastgewerbe bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, sich in einer der gefragtesten Lagen der Innenstadt zu etablieren. Mit einer Gesamtfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>, bietet dieses Objekt den idealen Rahmen für ein erfolgreiches Gastronomiekonzept. Die ausgezeichnete Lage wird dem nächsten Mieter einen stetigen Kundenstrom beschern. Der offene Innenraum ist modern gestaltet und lässt sich flexibel nutzen. Dank der hochwertigen Ausstattung, ist das Lokal sofort betriebsbereit und bietet optimale Bedingungen, um Ihre Gäste in einem einladenden Ambiente zu empfangen.

Eckdaten im Überblick:

Gastraum mit stilvollen Sitzmöglichkeiten für ca. 40 Gäste in einem luxuriösen Ambiente.  
Durch flexible Tischanordnung kann der Gastraum ideal für Veranstaltungen genutzt werden.  
Veranstaltungen möglich ? durch Umstellung der Tische erhöht sich die Kapazität auf ca. 70 Gäste.  
Kleine, funktionale Küche mit 2 Induktionsherden  
Musik darf in diesem Lokal lauter aufgedreht werden ? perfekt für gesellige Abende oder Events  
Das gesamte Lokal wurde vor 12 Jahren generalsaniert und ist in einem sehr gepflegten Zustand

#### Ausstattung:

Bar/Theke, ausgestattet mit allen notwendigen Geräten  
Barrierefreier Zugang  
Moderne WC-Anlagen für Damen, Herren und barrierefreie Toilette (ca.10m<sup>2</sup>)  
Das Lokal ist aktuell von Montag bis Samstag von 8:00 bis 17:00 Uhr geöffnet und an Sonn- und Feiertagen geschlossen.  
Erforderlichen Genehmigungen sind vorhanden

#### Kosten:

##### Lokal:

Nettomiete: ? 3.112,99  
Betriebskosten: ? 168,00  
Heizkosten: ? 63,00  
Liftkosten: ? 7,00  
bes. Aufwendungen: ? 63,00

##### Keller:

Nettomiete: ? 243,98  
Betriebskosten: ? 65,83  
Liftkosten: ? 2,74  
bes. Aufwendungen: ? 24,69

-----  
Nettovorschreibung: ? 3.413,99  
+ 20 % USt.: ? 682,80

Nettovorschreibung: ? 337,24  
+ 20 % USt.: ? 67,46  
-----

Bruttovorschreibung GESAMT: ? 4.501,49

Ablöse: ? 540.000,--  
Provision: 3 BMM zzgl. gesetzl. MwSt.  
Kautions: 3 BMM zzgl. gesetzl. MwSt.

#### Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Buer unter 0699 194 737 30 oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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. Infrastruktur /

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 70m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 3688.24€

Nebenkosten: 233.83€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boris

Nachname: Bueer

Tel.: +43 69919473730

E-Mail: [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)