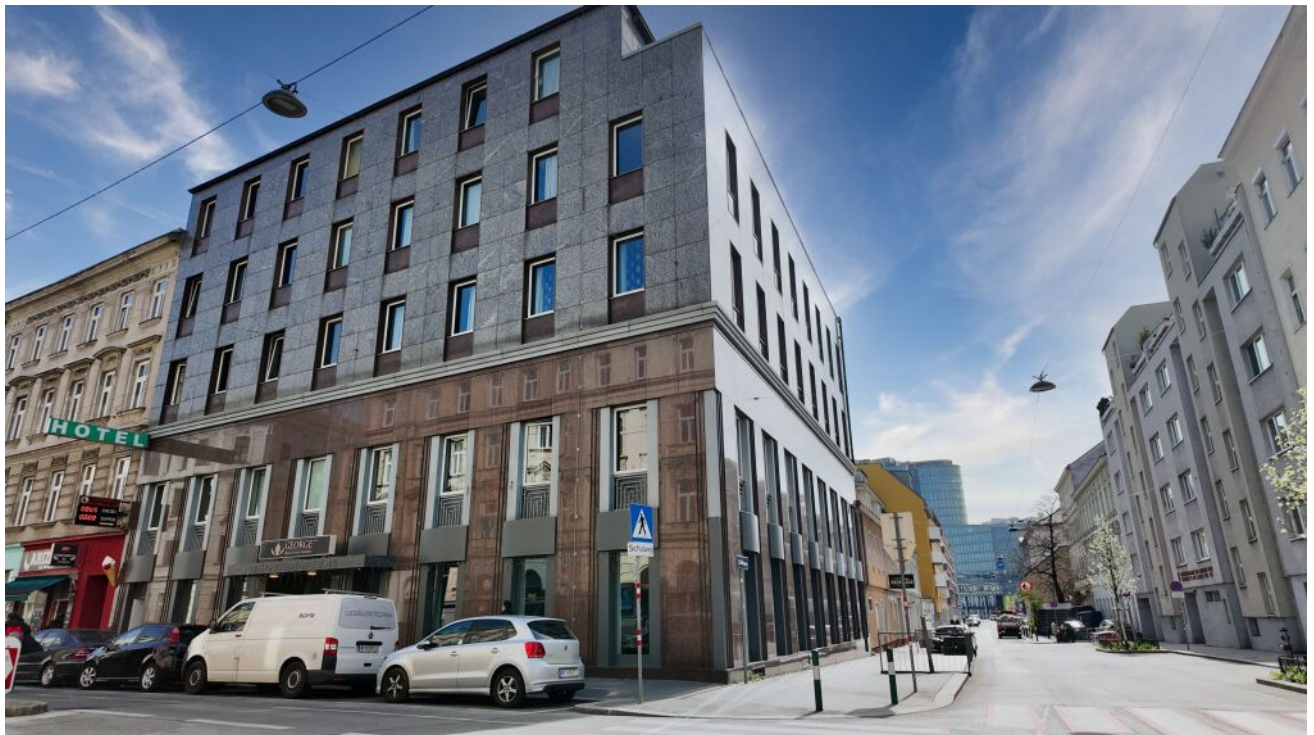


Sechshauser Straße 83, 1150 Wien | Gastgewerbe | Objektnummer: 56243

## Vollausgestattete Pizzeria mit möglichem Schanigarten | Ecklage auf Hauptstraße



Ihr Ansprechpartner

**Martin Dreisiebner**

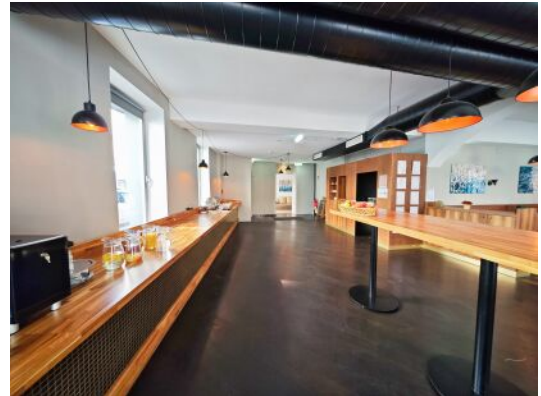
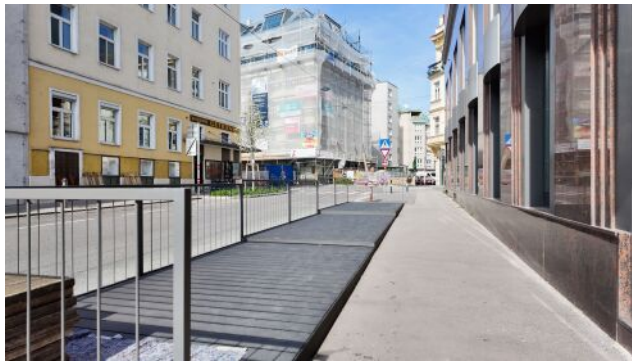
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

[martin.dreisiebner@riwog.at](mailto:martin.dreisiebner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Vollausgestattete Pizzeria mit möglichem Schanigarten | Ecklage auf Hauptstraße



**Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen (Kontaktformular) mit vollständigen Angaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.**

**Vermietung nur an erfahrene Gastronomen mit entsprechendem Konzept.**

In gut ersichtlicher Ecklage, im Erdgeschoss eines Hotels eingebettet, liegt mit davor möglichem Schanigarten, ein volleingerichtetes Gastronomielokal. Im Gastbereich befindet sich neben der Schank, auch eine kleine Küche zum Pizzabacken samt entsprechenden Ofen. Vorgelagert, im Zugangsbereich, gibt es eine kleine Lounge und eine Ausstattung für ein (Frühstücks-)Buffet.

**ES HANDELT SICH HIERBEI UM EINE KOOPERATION MIT DEM HOTEL: Das Hotel nutzt die Räumlichkeiten vormittags für das Frühstücksbuffet und ab 12Uhr kann der Mieter die Pizzeria betreiben.**

Das Lokal bietet gesamt ca.165m<sup>2</sup> und für die Gäste stehen die gemeinschaftlichen Toiletten des Hotels zur Verfügung.

- Betriebszeiten zwischen 12Uhr und 24Uhr möglich
- Heizung mittels Fernwärme
- Betriebsanlagengenehmigung vorhanden

- Adäquate Erfahrung in der Gastronomie erforderlich
- Keine Ablöse

### **Konditionen**

Vertragslaufzeit mit bis zu 20 Jahren möglich

Hauptmietzins €1.250,00

Betriebskosten €156,00

Energiekonto (Strom und Heizung) €400,00

**Nettomiete inkl. Betriebskosten & Energie zzgl. 20% Ust. €1.806,00**

20% Ust. €361,20

Bruttomiete €2.167,20

Kautions 6 Bruttomonatsmieten

Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% Mwst.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

|             |                        |                |                                       |
|-------------|------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Nutzfläche: | ca. 165 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Gewerbe                               |
| Etage:      | EG                     | Beziehbar:     | nach Vereinbarung                     |
|             |                        | Mietdauer:     | 20 Jahre                              |
|             |                        | Mobiliar:      | Geschäftseinrichtung                  |
|             |                        | Heizung:       | Fernwärme                             |
|             |                        | Lagebewertung: | sehr gut                              |
|             |                        | Lärmpegel:     | durchschnittliche<br>Beeinträchtigung |
|             |                        | Bauart:        | Altbau                                |
|             |                        | Zustand:       | vollsanziert                          |

## Ausstattung

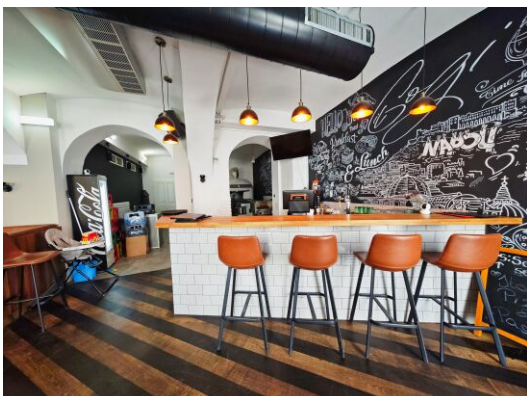
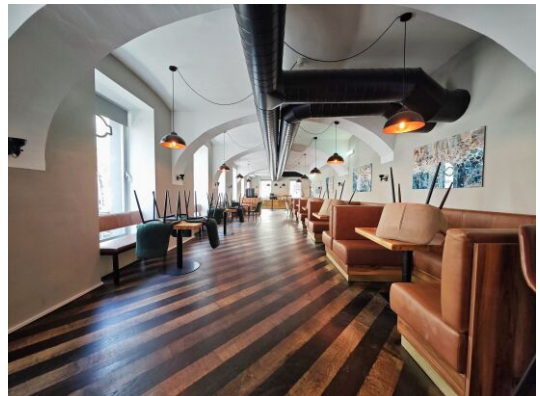
|            |                                   |              |                              |
|------------|-----------------------------------|--------------|------------------------------|
| Belüftung: | Mechanische Be- und<br>Entlüftung | Gastronomie: | Angeschl.<br>Hotelrestaurant |
| Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV             | Extras:      | U-Bahn-Nähe,<br>Abstellraum  |
| WCs:       | Gäste-WC                          |              |                              |

## Preisinformationen

|                             |            |            |                                     |
|-----------------------------|------------|------------|-------------------------------------|
| Gesamtmiete:                | 1.687,20 € | Kaution:   | 6 Bruttomonatsmieten                |
| Miete:                      | 1.250,00 € | Provision: | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |
| Betriebskosten:             | 156,00 €   |            |                                     |
| Umsatzsteuer:               | 281,20 €   |            |                                     |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.687,20 € |            |                                     |



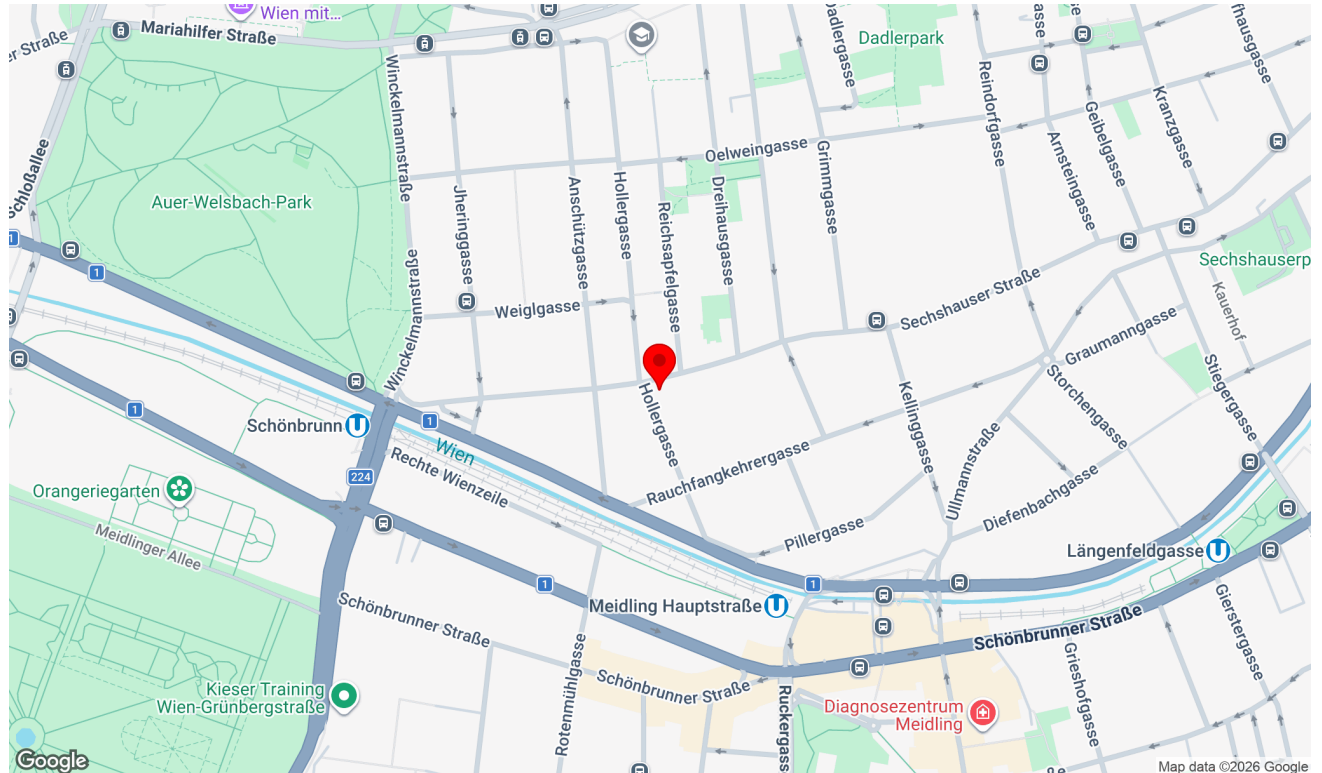
## Weitere Fotos





## Lage

Sechshauser Straße 83, 1150 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 100 m   |
| Apotheke    | 50 m    |
| Klinik      | 300 m   |
| Krankenhaus | 1.675 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 250 m |
| Bäckerei        | 250 m |
| Einkaufszentrum | 325 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 25 m    |
| U-Bahn            | 200 m   |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 325 m   |
| Autobahnanschluss | 3.175 m |

### Kinder & Schulen

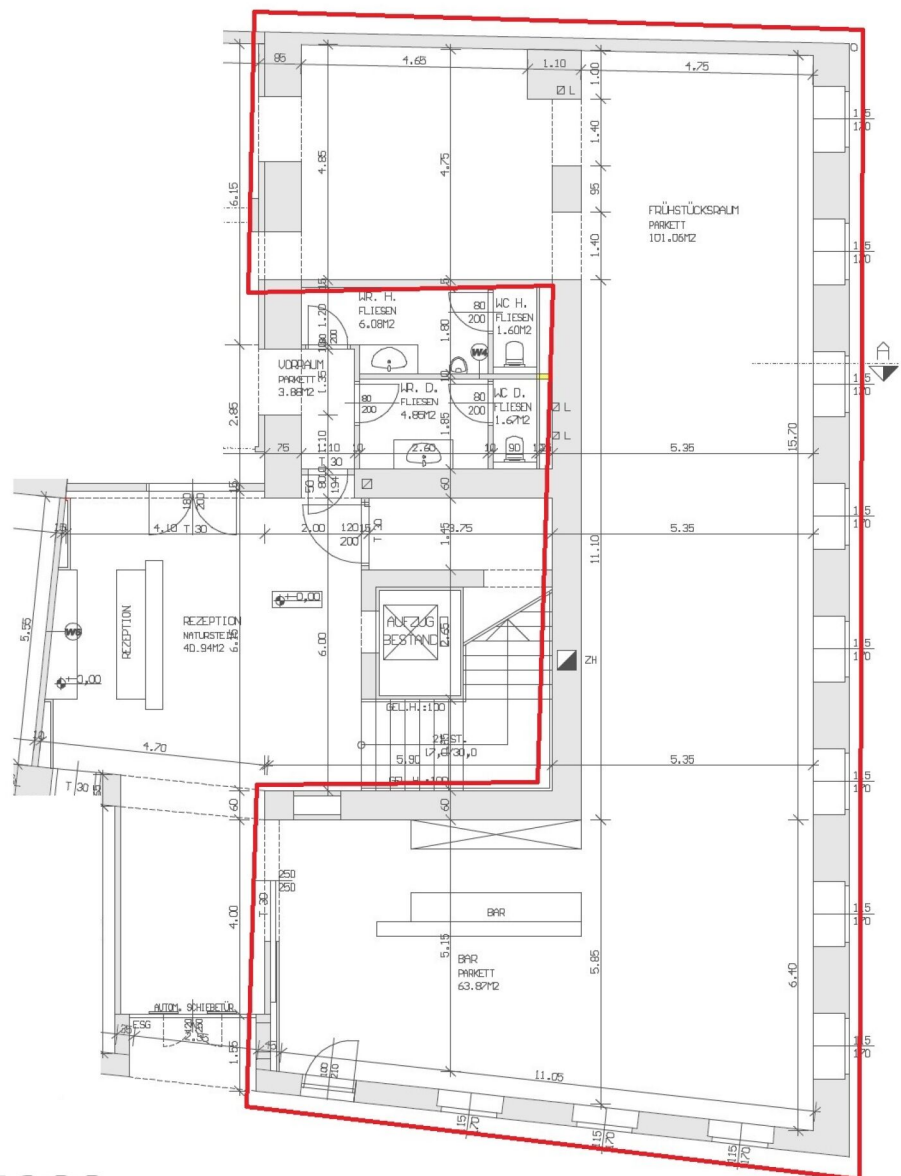
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 150 m   |
| Kindergarten  | 175 m   |
| Universität   | 450 m   |
| Höhere Schule | 1.375 m |

### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 400 m |
| Bank        | 400 m |
| Post        | 400 m |
| Polizei     | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



## ERDGESCHOSS



# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** [info@awfs.at](mailto:info@awfs.at)