

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Zelimchan Kagirov**

☎ +43 650 / 958 12 82

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kagirov@immovos.at

Datum: 28. 04. 2024

## +++ TRADITIONELLES WIENER KAFFEHAUS BEI WIENER STAATSOPER +++



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	44886
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 1.,Innere Stadt
<b>Ort:</b>	Wien 1.,Innere Stadt
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U1 Karsplatz, Ringlinien

### KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 3.704,89
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 2.685,50
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 241,91
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 160,00
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 3.704,89
<b>USt gesamt:</b>	€ 617,48
<b>Kautions:</b>	3 BMM
<b>Provision:</b>	3 BMM

Dieses in absoluter Toplage des ersten Wiener Bezirkes gelegene schöne Kaffeehaus bietet dank seiner Geschäftsfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und seinen großzügigen Fensterfronten und offenem Barbereich alles, was die Umsetzung Ihres individuellen Gastro-Konzepts ermöglicht: Gleichmaßen ideal als beliebter Treffpunkt für Touristen oder für gemütliche Familienbesuche als auch zur Ausrichtung von Firmen- und Geburtstagsfeiern.

Verwirklichen Sie Ihr individuelles Gastrokonzept an dieser ganz besonders prominenten Adresse – inmitten eines Top-Hotspots des 1. Bezirkes, umgeben von zahlreichen namhaften Palais und in unmittelbarer Nähe zur Wiener Staatsoper, Kunstakademie, BURG-Kino, Burggarten (sowie weiteren Cafés und Restaurants)

Ausstattung & Inventare:

- Böden: Fliesen
- Heizung: Gas
- Komplette Ausstattung

## FLÄCHEN

**Nutzfläche ca.:** 152,00 m<sup>2</sup>  
**Gartenfläche ca.:** 24,00 m<sup>2</sup>

## DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Befristung:** unbefristet  
**Baujahr:** ca.1900  
**Stockwerk:** 2  
**Anzahl WCs:** 2  
**Anz. Wohneinheiten:** 4  
**Alter:** Altbau  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Befeuerung:** Gas  
**Heizwärmebedarf:** 82 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 2,91  
**Boden:** Fliesen

- Sitzplätze drinnen EG/OG: 80  
- Schanigarten: 23

## Fläche:

- Lokal 152 m<sup>2</sup> (EG/OG + Lager im OG)  
- Keller ca. 25 m<sup>2</sup>

## Kosten und Vertragsdetails:

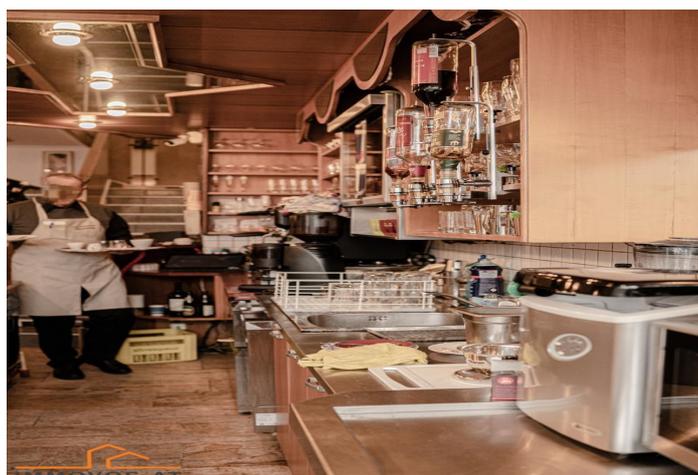
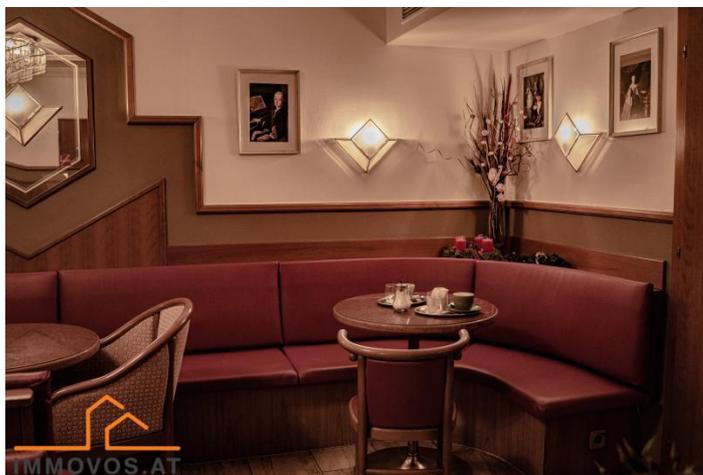
- Gesamtmiete inkl. BK und 20% MwSt.: € 3.704,89  
- Befristung: unbefristet  
- Kautions: 3 MM (Noch offen - kann vom Eigentümer bis 6 Monate erhöht werden)  
- Vergebührung: € 1.333,76  
- Ablöse auf Anfrage

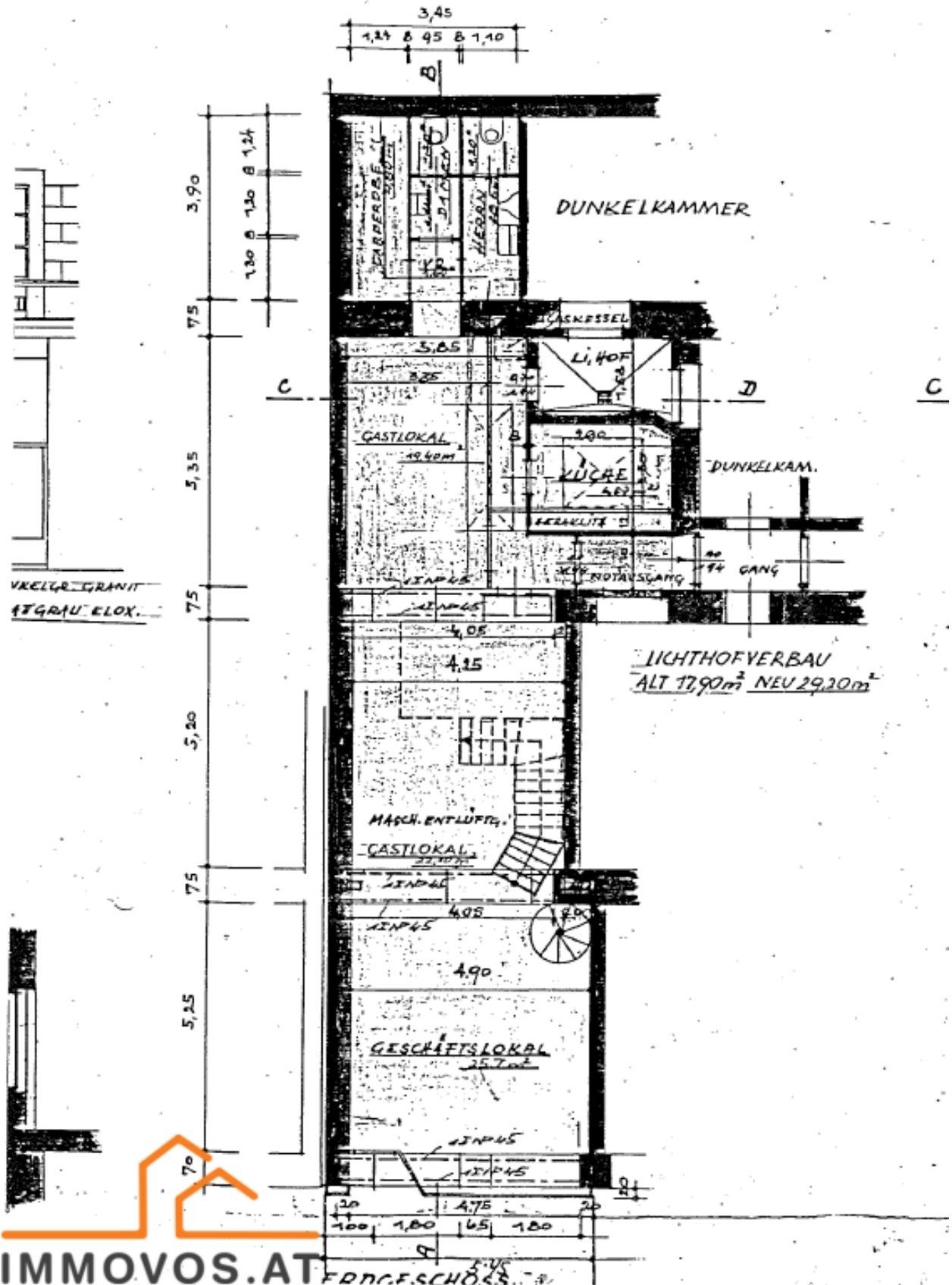
Der Auftraggeber wurde von uns über die gesetzliche Vorlagepflicht eines Energieausweises schriftlich informiert (EAVG 2012). Bei den angegebenen Energiewerten handelt es sich um ungefähre Werte. Eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz gilt als vereinbart.

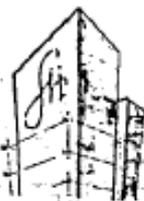
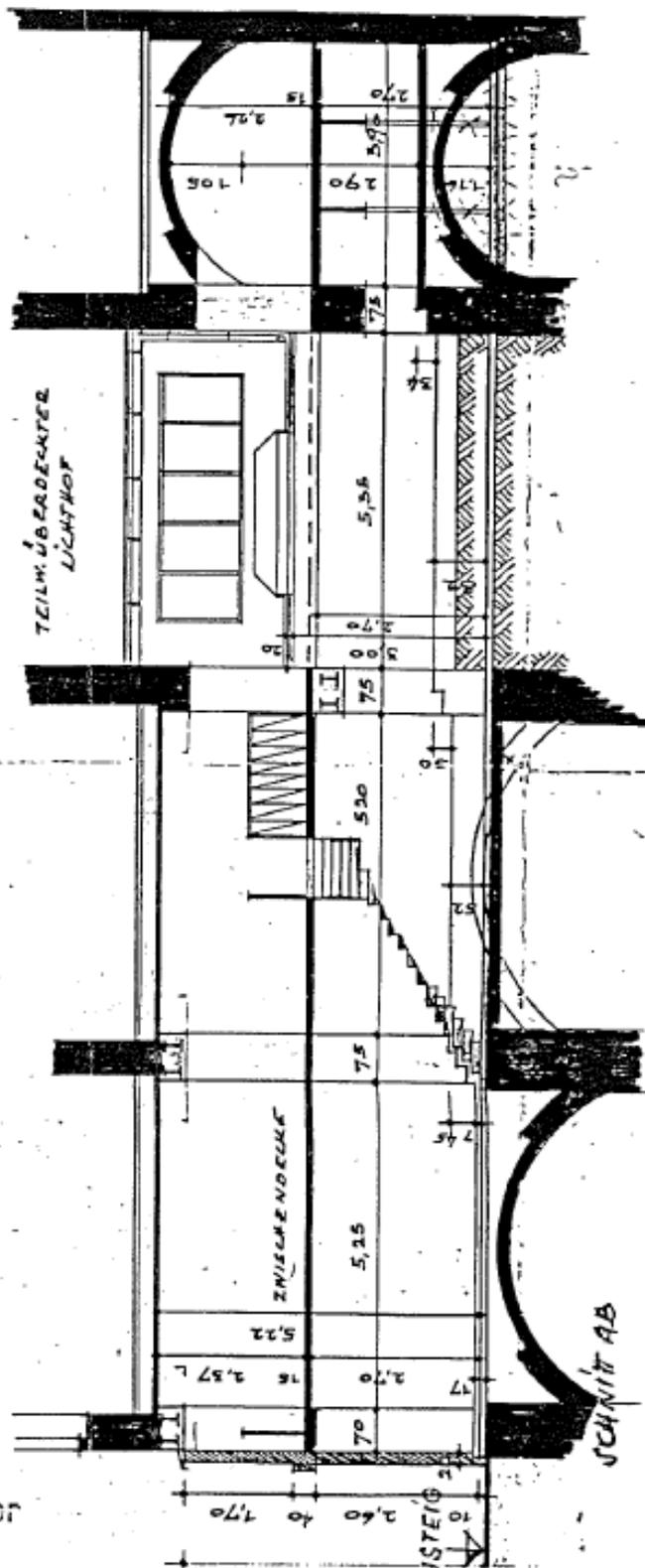
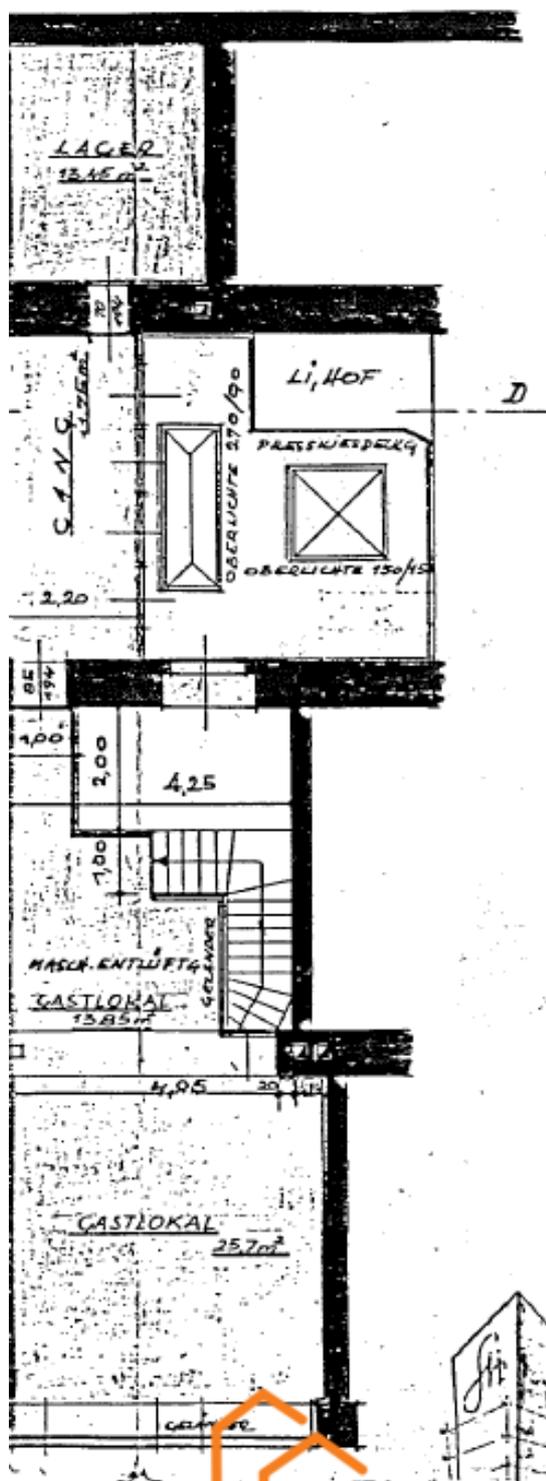
Sie benötigen weitere Informationen oder wollen gleich eine Besichtigung vereinbaren? Herr Kagirov steht Ihnen gerne unter +43 650 958 1282 oder unter [kagirov@immovos.at](mailto:kagirov@immovos.at) zur Verfügung!

## AUSSTATTUNG:

**Abstellraum** ✓  
**Barrierefrei** ✓  
**Keller** ✓  
**Klimaanlage** ✓  
**Isolierfenster** ✓  
**Gartennutzung** ✓  
**Vollmöbliert** ✓







Hans Sommer

Architekt