



**IMMOBILIEN  
CONSULTING**

GESELLSCHAFT M.B.H.

**Kanzlei Villach**  
Italiener Straße 40/1/2, 9500 Villach  
Tel. +43 4242 / 57 854  
Fax. +43 4242 / 55 233  
flechl@immobilien-consulting.at  
**Mobil: +43 660 / 57 854 00**

**Kanzlei Bad Kleinkirchheim**  
Dorfstraße 91, 9546 Kleinkirchheim  
Tel. +43 4242 / 57 854  
Fax. +43 4242 / 55 233  
flechl@immobilien-consulting.at  
**Mobil: +43 650 / 30 800 46**

UID-Nr.: ATU 392 310 05, Bezirksgericht Villach, FN 112818 i  
**Bank für Kärnten und Steiermark**  
BIC: BFK KAT 2K IBAN: AT 881 700 000 153 181 500

## NEUER MIETER GESUCHT!

# ... SEHR SCHÖNES, ALTEINGESESSENES CAFÉ MIT SITZGARTEN AM HAUPTPLATZ DER VILLACHER CITY

\*\*\*

**VILLACH STADT / FUßGÄNGERZONE / KÄRNTEN / ÖSTERREICH**



GEW-VS-20

**Im Falle einer Anmietung entstehen dem Mieter folgende Nebenkosten:**

Maklerprovision 1-2 Bruttomonatsmieten zzgl. UST (je nach Mietdauer), Kautions 3 Bruttomonatsmieten,  
Mietvertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif, Vergebühung an das Finanzamt;

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

<b>BESCHREIBUNG</b>	<p>Hier bieten wir Ihnen ein alteingesessenes, seit vielen Jahren erfolgreich geführtes Lokal an, das derzeit vorwiegend als Tagescafé betrieben wird und in einer gut frequentierten Passage der Fußgängerzone am Hauptplatz der Villacher Innenstadt situiert ist, zur Geschäftsübernahme an.</p> <p>Die Gesamtnutzfläche beträgt etwa 154 m<sup>2</sup> und setzt sich aus der Passage, die den Gästen Sitzgelegenheit im Freien bietet, dem mit Glastüren neu errichteten Windfang mit Garderobe, dem großen Gastlokal mit modernem Theken- und Sitzbereich mit etwa 40-45 Sitzplätzen zusammen.</p> <p>Weiters gibt es direkt vor der Lokalpassage einen schönen Gastgarten an der Fußgängerzone des Hauptplatzes, der über viele Jahre von der derzeitigen Betreiberin von der Stadt Villach angemietet wurde und Teil des Geschäftserfolges ist. Gerade in der warmen Jahreszeit, aber auch im Winter, wird dieser von den Gästen sehr gut besucht.</p>
<b>NUTZFLÄCHE</b>	ca. 154,88 m <sup>2</sup>
<b>HEIZUNG</b>	Öl-Zentralheizung
<b>AUSSTATTUNG</b>	Das Lokal wurde im Oktober 2019 renoviert und neu ausgestattet. Die Ausstattung ist neuwertig, modern und sehr geschmackvoll.
<b>ZUSTAND</b>	sehr gut!
<b>WC-ANLAGE</b>	Im Innenhof (Damen und Herren WCs sind durch einen Vorraum getrennt)
<b>VERFÜGBAR</b>	nach Vereinbarung
<b>ENERGIEAUSWEIS</b>	in Arbeit
<b>BÜRO / KLEINWOHNUNG</b>	Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine kleine Wohneinheit, die als Büro genutzt wird und aus Vorraum, WC mit Dusche und Waschbecken, Kleinküche, großem Wohn-Büroraum, Zimmer besteht.

**Im Falle einer Anmietung entstehen dem Mieter folgende Nebenkosten:**

Maklerprovision 1-2 Bruttomonatsmieten zzgl. UST (je nach Mietdauer), Kautions 3 Bruttomonatsmieten, Mietvertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif, Vergebührung an das Finanzamt;

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.

<b>ABLÖSE / BETRIEBSÜBERNAHME</b>	€ 150.000,00
<b>MIETZINS FÜR DAS LOKAL BETRIEBSKOSTEN</b>	€ 3.380,87/ Monat inkl. UST und Betriebskostenakontierung derzeit € 335,79 / Monat inkl. UST
<b>MIETZINS FÜR DIE KLEINWOHNUNG / BÜRO BETRIEBSKOSTEN</b>	€ 488,59 / Monat inkl. UST und Betriebskostenakontierung derzeit € 105,06 / Monat inkl. UST
<b>PACHTZINS AN DIE STADT VILLACH FÜR SITZGARTEN</b>	€ 2.400,00 / Jahr inkl. UST
<b>FINANZAMTGEBÜHR</b>	je nach Mietdauer 1 % des Jahreswertes multipliziert auf die Mietvertragsdauer zzgl. geleisteter Einmalzahlungen
<b>PROVISION</b>	1-3 Bruttomonatsmieten (je nach Mietvertragsdauer) zzgl. 20 % UST

**Im Falle einer Anmietung entstehen dem Mieter folgende Nebenkosten:**

Maklerprovision 1-2 Bruttomonatsmieten zzgl. UST (je nach Mietdauer), Kautions 3 Bruttomonatsmieten,  
Mietvertragskosten lt. Anwalts- oder Notariatstarif, Vergebühnung an das Finanzamt;

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, also für Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter tätig sind.