



**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**1145 Budapest, Thököly út 80.**

**sz. alatti ingatlanról  
(Bérleti díj szintjének meghatározása)**

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

## Üzlethelyiség

Ü

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve, szemlén részt vett:	Kranjecz Zsuzsanna
A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):	2024.03.26
Az értékelés dátuma:	2024.03.26
Megrendelő szám	2253/2024_1_megrendeles

A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye: Bérleti díjszint megállapítása

<i>teljes értékelés</i>	X	<i>éves felülvizsgálat</i>		<i>egyéb:</i>
-------------------------	---	----------------------------	--	---------------

Üzletfél: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése	étterem; raktár
Az értékelt ingatlanrész természetbeli funkciója:	étterem
Az ingatlan természetbeni címe	1145 Budapest, Thököly út 80.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe	1145 Budapest, Thököly út 80. "fva"
Helyrajzi száma	32699/0/A/9 és 32699/0/A/10
Redukált terület	523 m <sup>2</sup>
Tulajdoni lap szerinti terület	618 m <sup>2</sup>

## Piaci bérleti díjak (Nettó díjak, ÁFÁ-t nem tartalmaznak)

Havi piaci bérleti díj (aktuális állapotban) 2 235 178 Ft

Mellékletek	1. Fotók, térképek	X
	2. Tulajdoni lap	X
	3. Alaprajz, TAO	X
	4. Műszaki leírás, költségvetés	
	5. Megrendelőlap	X
	6. Megvalósulási terv földszint	X

Az értékelés 1 eredeti példányban készült, érvényességi ideje: 180 nap.

**Ingyatlan nyilvántartási adatok és az ingatlan általános bemutatása**

Az ingatlan címe:	1145 Budapest, Thököly út 80. "fva"
Helyrajzi száma:	32699/0/A/9 és 32699/0/A/10
Tulajdoni lap szerint terület (m <sup>2</sup> ):	618
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	nincs
Bérlő:	van
Bérlési szerződés időtartama, lejáratá:	n.a.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, diplomáciai- és oktatási épületek, irodák, stadionok
Településen belüli elhelyezkedése:	XIV. Kerület, Zugló, Thököly út - Stefánia út sarok
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Meglévő közművek:	víz, villany, gáz, csatorna
Hasznosítás jelenlegi formája:	működő étterem
Legcélszerűbb hasznosítás:	jelenlegi
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	

**Rövid, szöveges ismertető**

Az értékelt ingatlan a városközpont közelében, lakó-intézményi környezetben, Zugló Istvánmező városrészben található a Thököly út - Stefánia út sarkán, a bejárat a sarkon, a gazdasági bejárat a Thököly útról érhető el. Az ingatlan közel van a Zugló Vasútállomáshoz, a Városligethez és a Stadionokhoz. Környezetében lakó, üzleti, oktatási és irodai funkció jellemző. Parkolás megoldható a környező utcákban és a Stefánia úton, fizetős parkolóban. A fővárosban belül a kerület rész megítélése jó, közepesen fejlődő városrész, aminek előnyét jelentenek a jó közlekedési lehetőségek és kertvárosi zöldkörnyezet. Az ingatlan megközelíthető autóbusszal és trolibusszal. Az utcában és környékén jelentős személy és gépjármű forgalom jellemző. Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap, alaprajz és a helyszínen tapasztaltak alapján egyértelműen beazonosítható. TAO szintrajzok rendelkezésre állnak. Az ingatlan jelenleg Saletly étteremként működik. A helyiség felújított állapotú.

## A felépítmény adatai

Az épület megnevezése / funkciója:	étterem
Az épület becsült építési éve:	1940
Az utolsó felújítás éve:	2022
Alapozás, szigetelés:	Beton sávalap, bit. szig.
Felmenő falazat:	Hagyományos szerkezet
Födémszerkezetek:	Vasbeton szerkezetű
Tetőszerkezet:	Fa szerkezetű magastető, cserép fedéssel
Külső felületek:	Vakolt, festett
Belső felületek:	Festett, csempézett
Burkolatok:	Parketta, mázas kerámia, félemeleten kőlap, pincében beton
Nyílászáró szerkezetek:	Új fém ajtó és ablak portál, fa belső ajtók
Közművesítettség:	Víz, villany, gáz, csatorna
Fűtés:	Önálló hőközpont
Melegvízellátás:	Önálló hőközponttól
Egyéb felszereltség:	Teljes konyha- és légtechnológia
Igényszint általában:	Igényes
Műszaki állapot:	Felújított
Fizikai állapot (%):	95%
Egyedileg értékelendő elemek:	-

Pince+földszint+2 emelet magastető szintkialakítású ház földszintjén, félemeletén és pincéjében elhelyezkedő étterem, utcai kapcsolatos. Az ingatlan földszinti része teljesen felújított állapotban van, a félemeleten és a pincében kisebb tisztasági felújítás történt, a pincében került elhelyezésre a hőközpont és légtechnika. Az épület korának megfelelő állapotú, karbantartott. Az ingatlan jelenlegi funkcióban, étteremként hasznosítható legjobban. Az ingatlan saját mérőórákkal rendelkezik (víz, villany, gáz). Az utcafronton és az udvarban lévő kerthelyiség területét a társasház adja bérbe. Az ingatlan 2 db hrsz-en van nyilvántartva, a 32699/0/A/9 hrsz-ú étterem (610 m<sup>2</sup>) és a 32699/0/A/10 hrsz-ú raktár (8 m<sup>2</sup>). A két ingatlant együtt értékeljük. Az étterem a tulajdoni lap szerint 610 m<sup>2</sup>, TAO alaprajz szerint 610,39 m<sup>2</sup>, a (felújítás utáni) megvalósulási terv szerint 610,78 m<sup>2</sup>, alapterület szinkronban van. Az értékelésnél 518 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup> korrigált alapterülettel számolunk, mert a félemelet 70%-ban, a pince 45%-ban vehető figyelembe. A felújítás költségeit bemutató és ellenőrző szakvélemény rendelkezésre áll, de csak a jelenlegi állapot szerinti bérleti díjat vizsgáljuk. Összességében gazdasági szempontból egy kiváló frekvenciált helyen található, főúton, könnyen megközelíthető, igényesen felújított állapotú helyiség. Értékelésnél nem vesszük figyelembe a gépeket, berendezéseket.



## Piaci bérleti díj meghatározása (Felújítás előtt)

### Piaci bérleti díj összehasonlító adatok alapján

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	1145 Budapest, Thököly út 80.	Bp. XIII. Angyalföld	Bp. VII. Thököly út	Bp. VII. Rákóci út
Leírás	Igényesen felújított állapotú pince, földszint, félemeleten lévő utcai bejáratos üzlethelyiség, gépek, berendezések nélkül	újszerű műszaki állapotú utcai bejáratos földszinti és szuterén üzlethelyiség, gépekkel, berendezéssel	Hernád utca sarkán, jó állapotú, galériázott melegkonyhás étterem, gépekkel, berendezéssel, közös költséggel, adóval	Felújított galériázott üzlethelyiség
Alapterület	523	197	214	92
Ár / Kínálati ár (Ft/hó)		<b>1 200 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>550 000</b>
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		<b>6 085</b>	<b>4 664</b>	<b>5 978</b>
Ár / Kínálati ár		<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>
Korrigált fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>5 781</b>	<b>4 431</b>	<b>5 679</b>
Adatforrás időpontja		2024.03. ingatlan.com/33971391	2024.03. ingatlan.com/33909099	2024.03. ingatlan.com/33428605

### Korrektív tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Igényszint, műszaki tartalom				
Alapterület		-15%	-10%	-25%
Szerkezet				
Gépészet				
Komfortfokozat				
Műszaki állapot			10%	
Épületen belüli fekvés				
Elhelyezkedés				
Gazdasági környezet			10%	
Több célú hasznosíthatóság				
Építés éve				
Gépek, berendezések, adó, stb.		-10%	-15%	
<b>Összes módosítás</b>		<b>-25%</b>	<b>-5%</b>	<b>-25%</b>
<b>Módosított fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>		<b>4 336</b>	<b>4 209</b>	<b>4 260</b>
<b>Súlyozás</b>		33,3333%	33,3333%	33,3333%
<b>Súlyozott átlag (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>4 270</b>			
Havi bevétel (Ft)	2 235 178			

**Piaci bérleti díj meghatározása**

Az értékelendő ingatlan bérleti díját leginkább a piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni. A piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe. A piaci bérleti díj meghatározásra került a szemlekorai állapotban, illetve felújítás után.

Az ingatlan bérleti díja piaci összehasonlítás alapján	(Aktuális állapotban)	2 235 178 Ft /hó
--	-----------------------	------------------

<b>Meghatározott piaci bérleti díj</b>	<b>(Aktuális állapotban)</b>	<b>2 235 178 Ft /hó</b>
--	------------------------------	-------------------------

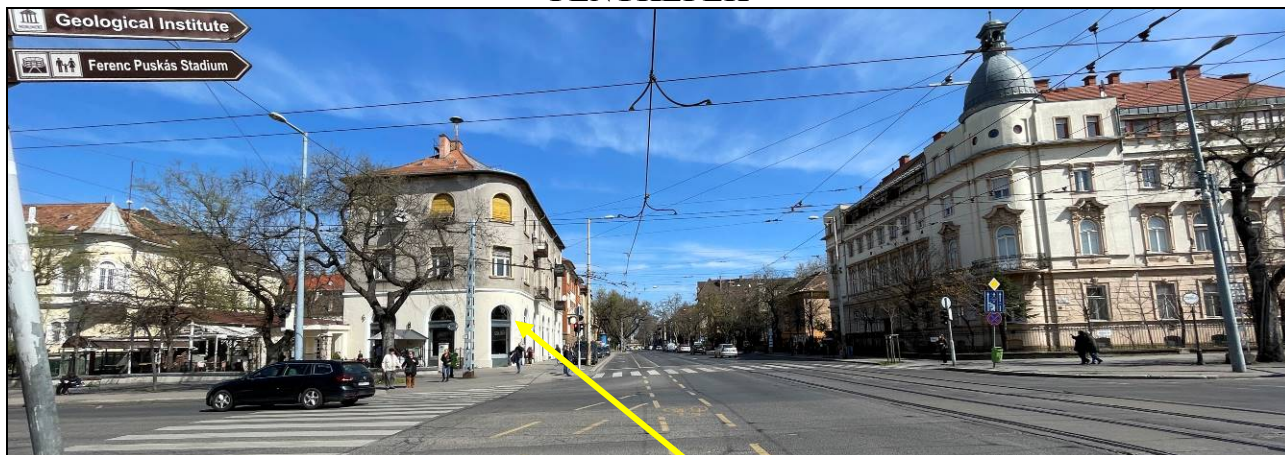
**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

1. Földszinti utcai bejáratos étterem felújított állapotban. A piaci bérleti díj a szemlekorai állapotban került meghatározásra.
2. Az ingatlan forgalomképes és bérbeadható. Értékelésnél nem vesszük figyelembe a gépeket, berendezéseket.
3. Amennyiben az adásvétel Áfa fizetési kötelezettséggel jár, abban az esetben a meghatározott forgalmi érték nettó érték, nem tartalmazza az ÁFA-t.
4. A rendelkezésre álló tulajdoni lap e-hiteles, az értékelésben megállapítottak azon a feltételezésen alapulnak, hogy az adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.
5. Az értékelés idején fennálló háborús és energia-piaci helyzet ingatlanpiacra gyakorolt hatása nem belátható, ezért amennyiben a helyzet tovább romlik, ill. hosszú időn át kitartana, az befolyással lehet a megállapított díjra. Ez esetben javasolt az értékelés felülvizsgálata.

## ZÁRADÉK

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan bérleti díját értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értébecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

## FÉNYKÉPEK



Környezet és a vizsgált ingatlan



Bejárat és homlokzat



Gazdasági bejárat és homlokzat



Gazdasági bejárat



Társasházhoz tartozó kerthelyiség



Fogyasztótér



Fogyasztótér



Söntés



Előtér



Konyha



Konyha

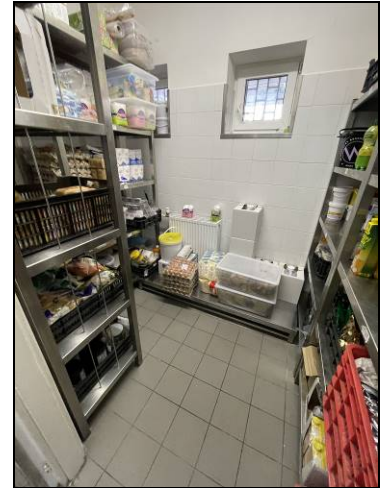
## Étterem kiszolgáló területek



Közlekedő



Előkészítő



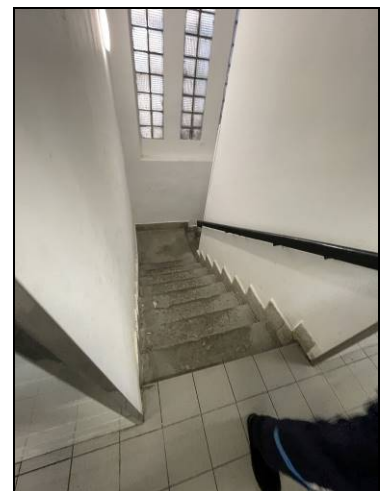
Raktár



Hűtők



Előkészítő



Lépcsőház a pincébe

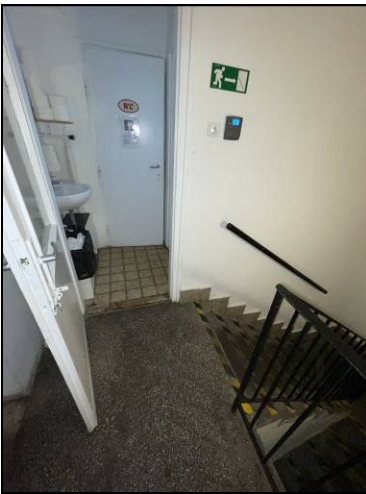
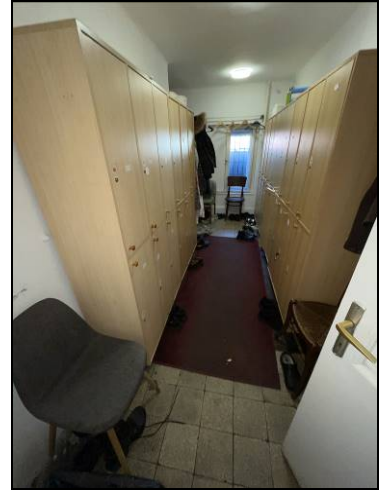


Előkészítő

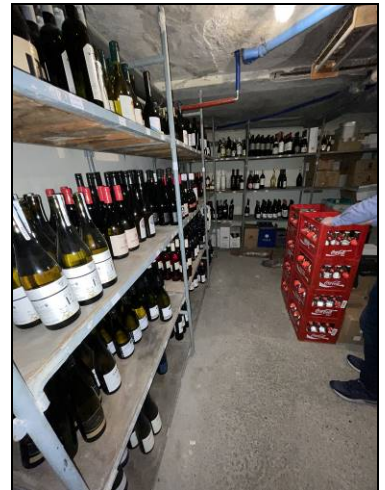


Előkészítő

Félemelet szociális blokk

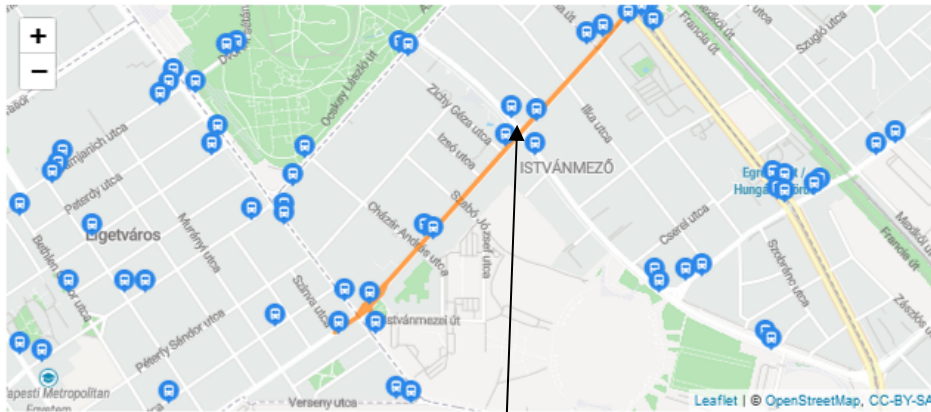


Pince



## Térkép

XIV. kerület, Thököly út

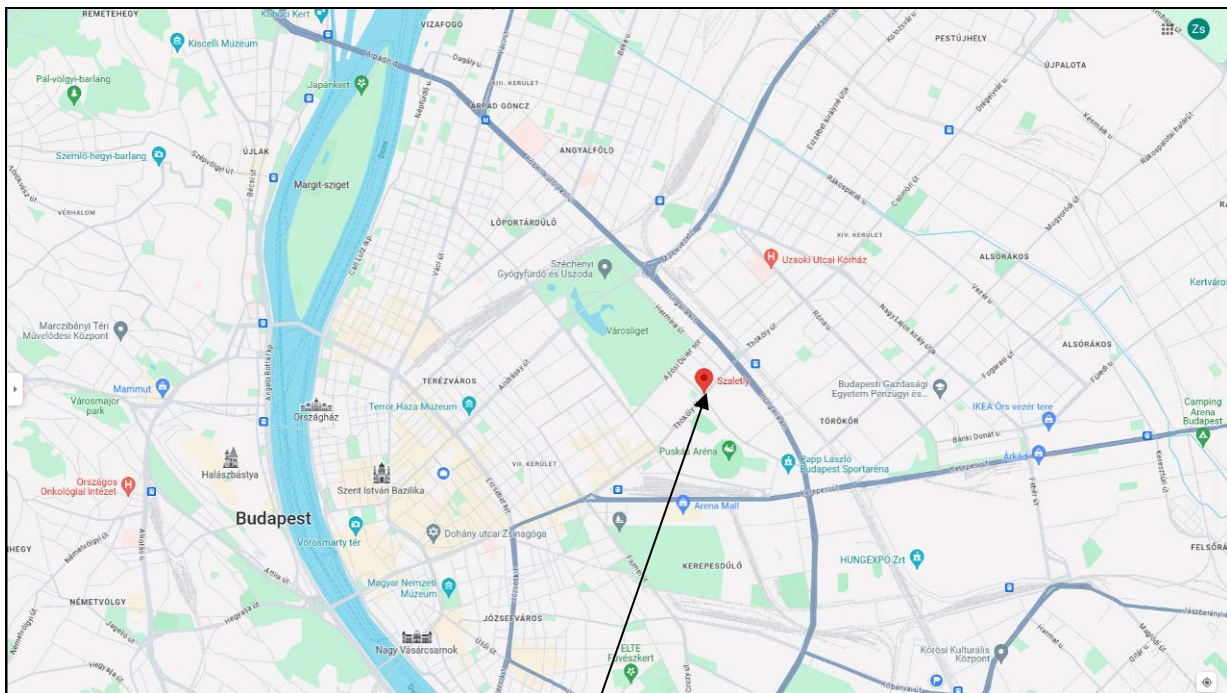


### BKK megállók a közelben

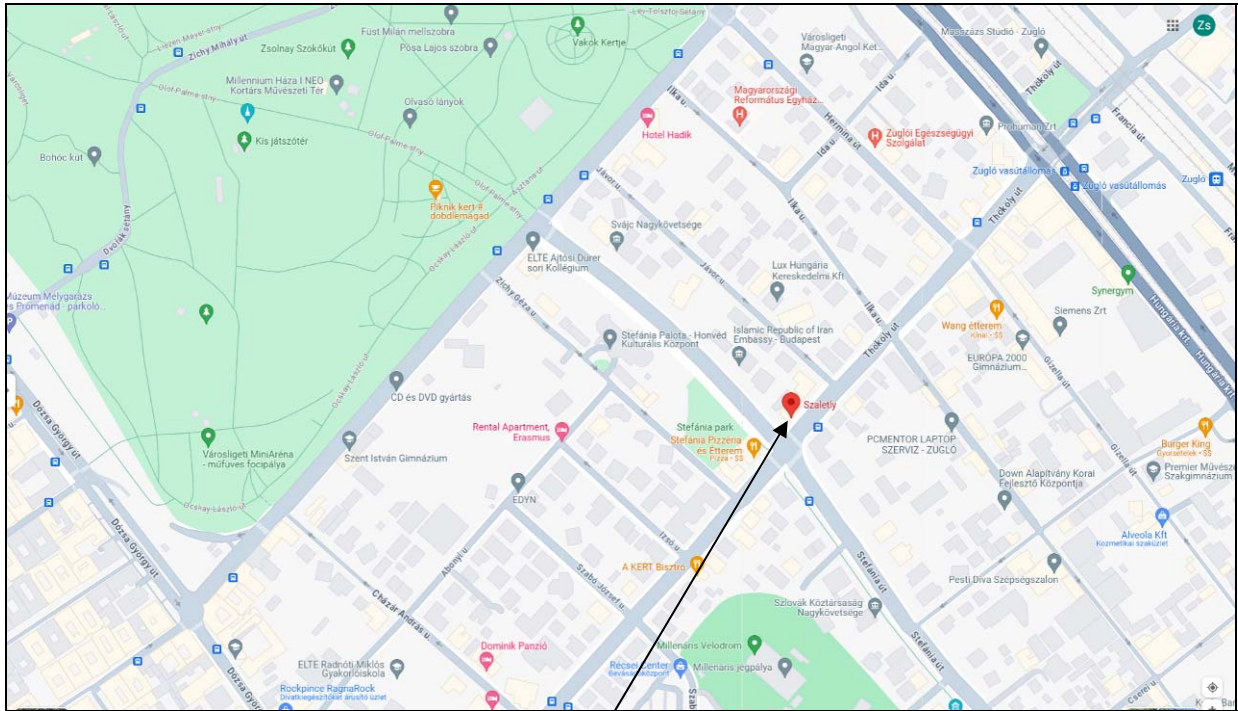
Busz	5	7	7E	110	112
Trolis	72	74	75		
Éjszakai	907	907A	973	973A	979

Ingatlan körüli tömegközlekedés

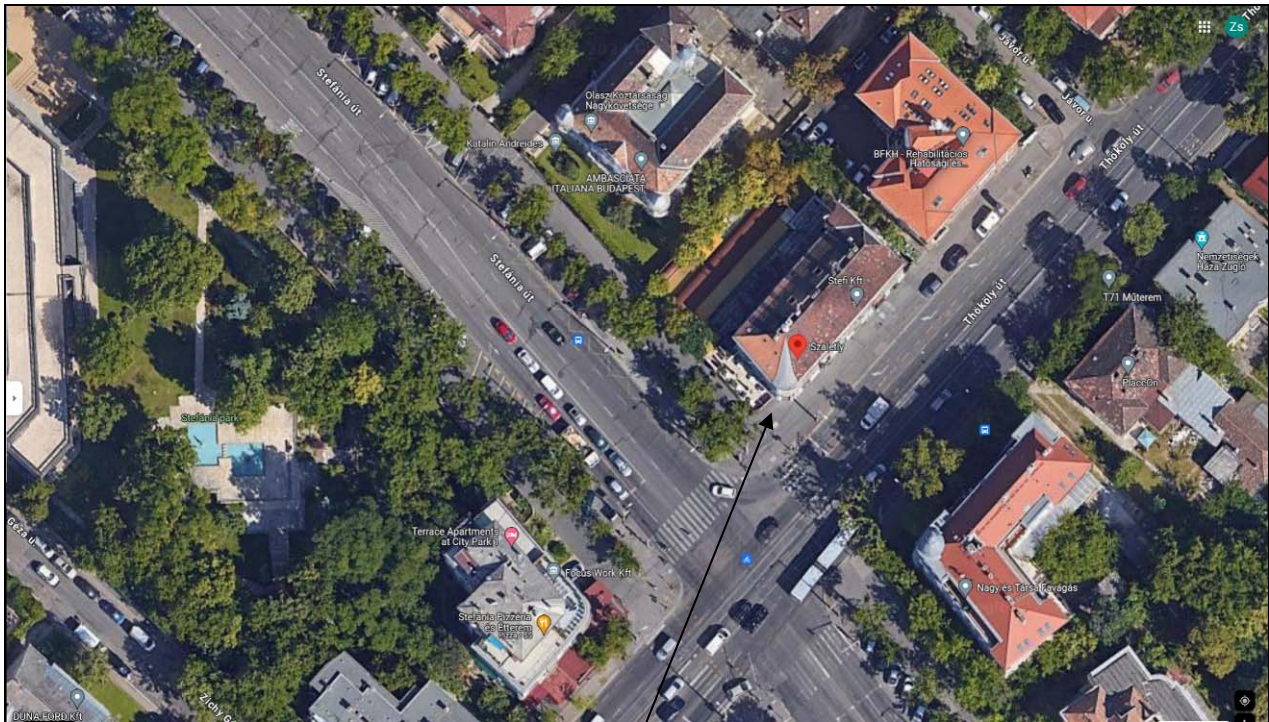
## TÉRKÉP



Budapesten belüli elhelyezkedés



Kerületen belüli elhelyezkedés



Környezet

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/89913/2024

2024.03.22

**BUDAPEST XIV.KER.**

**Belterület 32699/0/A/9 helyrajzi szám**

1140 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 80. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

étterem	610	0 0	4453/10000	önkormányzati
---------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 96297/1/1996/1995.03.07

1. bejegyző határozat: 96297/1/1996/96.04.25

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 96297/1/1996/96.04.25

törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/03.03/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/03.03/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/89936/2024  
2024.03.22

**BUDAPEST XIV.KER.**

**Belterület 32699/0/A/10 helyrajzi szám**

1140 BUDAPEST XIV.KER. Thököly út 80. félemelet. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	8	0 0	56/10000	önkormányzati
--------	---	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 96297/1/1996/1995.03.07

1. bejegyző határozat: 96297/1/1996/96.04.25

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 96297/1/1996/96.04.25

törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/03.03/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER Pétervárad utca 2

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. § 72130/2/1992/03.03/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2

törzsszám: 15735777

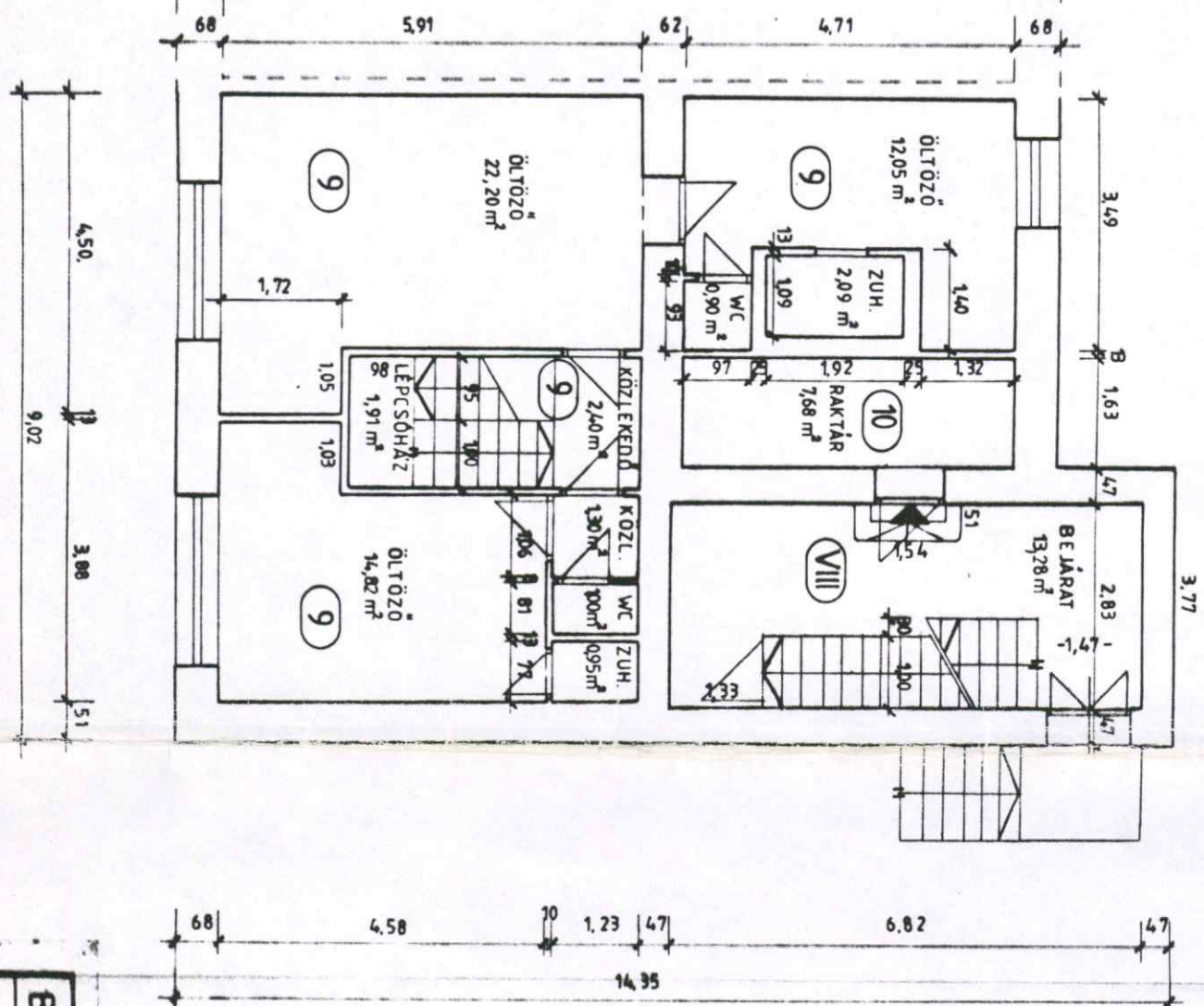
**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

THÖKÖLY IMRE ÚT



KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ HELYSÉGEK

VIII BEJÁRAT 13,28 m<sup>2</sup>

KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ HELYSÉGEK

X RAKTÁR 7,68 m<sup>2</sup>

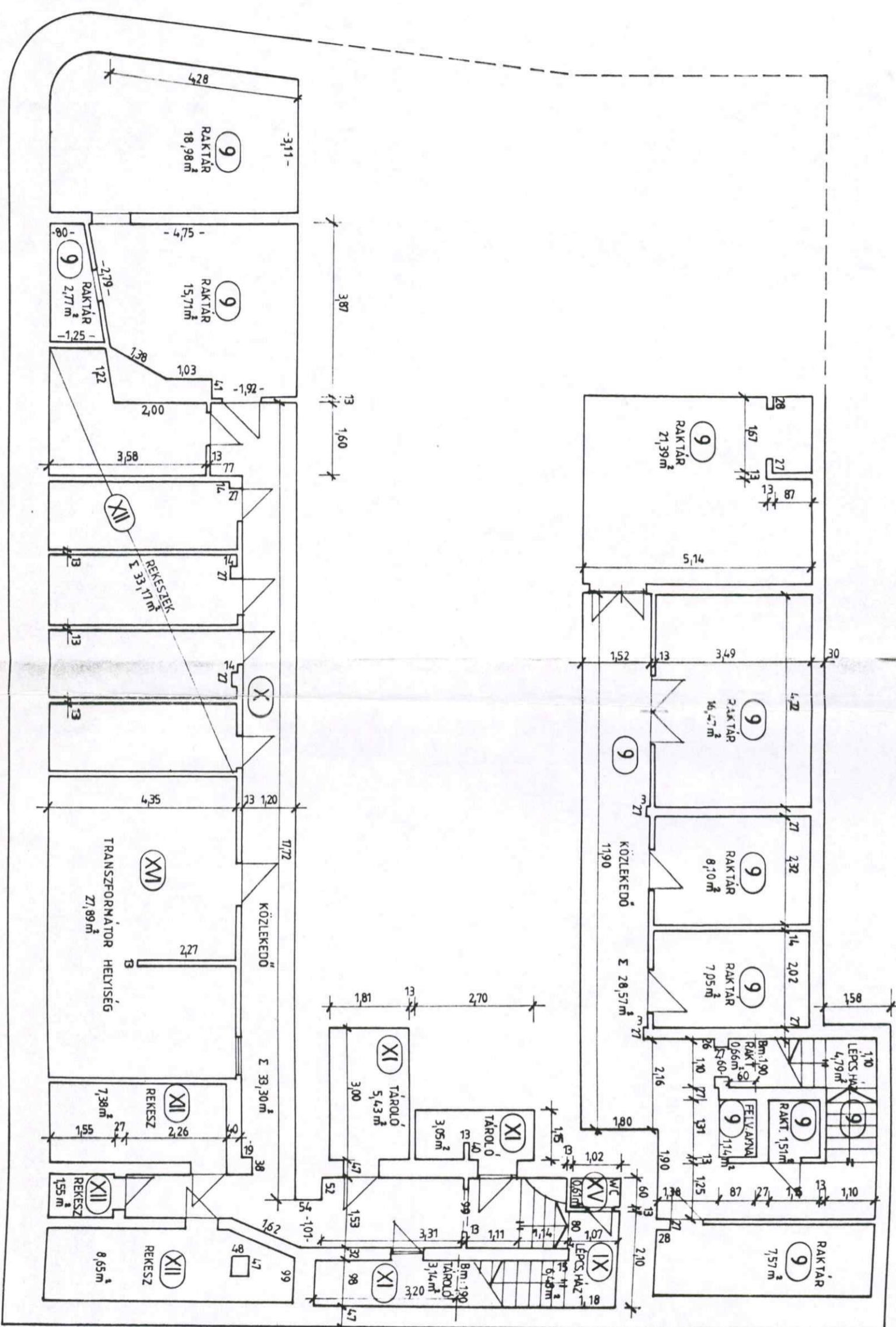
Bp. XIV. ker. THÖKÖLY IMRE ÚT 80.		HRSZ. 32699
<b>FÉLEMELET ALPRAJZA</b>		
MŰSZAKI FELMÉRÉSI TERV		
SZERKESZTŐ: UDVARY GÁBOR		
FELMÉRŐ: PI-PA	Építőipari és Szolgáltató Bt. 1045 Budapest, Nyár u. 67. Tel.: 155-8034	
MÉRÉTAJÁNY: 1:100	DATUM: 1993.07.	
RAJZSZÁM: E-4		



91 5,68

4,20 27 9,44 30 4,06 6,72 13 1,55 68

91 5,68 4,7 6,82 91 5,6 80 20,00



THÖKÖLY IMRE ÚT

KÖZ  
 ①  
 X  
 X  
 X  
 X  
 X  
 X

Bp. XIV. ker. THÖ  
 PINCE ALJ  
 MŰSZAKI FELM  
 SZERKESZTŐ: UDVAF



**NYILÁSZÁRO KONZIGNÁCIÓ**

- Meglévő nyílászárók:  
 csatlakozás, fűtés és szükséges  
 - 14 db  
 kátszárnyú ajtók  
 - 3 db  
 utcai homlokzat ablakai  
 - 8 db  
 egyéb ablakok  
 - 6 db

- Új nyílászárók:  
 AJ-1 id. AJ-1  
 AJ-2 id. AJ-2  
 AJ-3 kátszárnyú lengő ajtó  
 id. E-03  
 AJ-4 kátszárnyú bejárati ajtó  
 AJ-5 fehér dekorációs ajtó  
 90x120 cm  
 - 4 db jobbos  
 - 5 db balos

**ÜLTETÉSI LÉTSZÁM**  
 foglászható tér (beleértve)  
 a szolgálat: 118 fő  
 put

a mérték a helyszínen elrendelt szerző

**SZALETLY**

Megrendelő / Client:  
 Miklós Péter  
 Szalai Dániel  
 Szalai Tamás

Helyszín / Address:  
 1146 Budapest  
 Thököly út 81.

Tervező / Architect:  
 Pálfi Dániel & társai  
 (mailto:palfi@studiohanna.com)  
 +36 20 543 5387  
 Hutter / Franck  
 (mailto:franck@studiohanna.com)  
 Szalai Johanna  
 (mailto:joanna.bal@studiohanna.com)

Projekt név / Project name:  
**Étterem átalakítása**

Alaprajz / Floor  
 Külső Tervezés

Kód / Code: **BÉ-05**  
 Mappa / Folder: **ÁTNEZÉTI TERVEK**

Megnevezés / Layout name:  
**TERVEZETT ALAPRAJZ FÖLDSZINT**

Lépték / Scale: 1:50  
 Méret / Paper: A1  
 Dátum / Date: 2021.12.06.

9. Budapest - Zugló Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, Bp. XIV. kerület Thököly Imre út 80. éttermi helyiségcsoportból álló 610.39 m<sup>2</sup> /kerekítve 610 m<sup>2</sup>/ és a közös tulajdonból 4453/10000 tulajdoni hányad.

10. Budapest - Zugló Önkormányzatát illeti meg az alaprajzon 10. sorszámmal jelölt, Bp. XIV. kerület Thököly Imre út 80.félemeleti raktár 7.68 m<sup>2</sup> /kerekítve 8 m<sup>2</sup>/ és a közös tulajdonból 56/10000 tulajdoni hányad.

ingatlan.com

Bedő Nikolett  
Gold House Ingatlan és  
Hitel Centrum



Ellenőrzött Partner

+36 30 492 8889



## XIII. kerület, Angyalföld

### Kiadó étterem, vendéglő

Ár havonta  
**1 200 000 Ft**

Alapterület  
**232 m<sup>2</sup>**

Légkondicionáló **van**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Költözhető **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **nincs megadva**

Kiadó egyben egy 116nm-es NAGY ÜVEGPORTÁLOS FÖLDSZINTI ÉTTEREM, és egy 116nm-es hozzá kapcsolódó, de akár külön egységként is használható 116nm-es szuterén étterem!

Mindkét szinten saját konyha, vendégtér, szociális rész került kialakításra, így akár egyszerre több rendezvény vagy több csoportok szeparálására, és kiszolgálására is van lehetőség, de akár külön üzemeltetésére is, hiszen külön bejáráttal, és külön MELEG-KONYHÁS ENGEDÉLLEL is rendelkeznek.

Mindkét szint teljes műszaki, gépészeti és esztétikai felújításon esett át. Teljes berendezéssel, GÉPESÍTVE kerül átadásra.

A két szint befogadó képessége közel 100fő.

Saját gázcirkó fűtéssel valamint nagy teljesítményű klímaberendezésekkel ellátott mindkét szint. Pince rész padlófűtéses.

Bérleti díj: 1.200.000Ft. (+3 havi kaució szükséges)



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33971391>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Katona-Erényi  
Gabriella  
Otthon 13 Kft.



+36 70 716 8323



## VII. kerület, Thököly út

Kiadó étterem, vendéglő

Ár havonta  
**1 000 000 Ft**

Alapterület  
**248 m<sup>2</sup>**

Légkondicionáló **nincs megadva**

Energetikai tanúsítvány **B**

Költözhető **nincs megadva**

Energiahatékony ⓘ **igen**

Min. bérleti idő **nincs megadva**

Üzlethelyiség kiadó a Thököly út és a Hernád utca sarkán.

Paraméterek:

- saroküzlet, 4 db utcai bejárat, 7 db kirakat .
- 2 db gazdasági bejárat
- a 4 m széles járdán körülbelül 30 - 40 fős jó adottságú utcai terasz kialakítására van lehetőség.
- kiváló műszaki állapot, teljes berendezés, haccp-vel, teljes beépített ipari légtechnikával

Az ingatlan egy ala carte melegkonyhás étteremből valamint egy különálló gyorsétteremből áll. Az 248 m2 alapterületű üzlethelyiség jó adottságai révén más kereskedelmi tevékenységre is kiválóan alkalmas:

- élelmiszer - ital kereskedés,
- minőségi kenyérbolt
- reggeliző / cukrászda / kávézó

Tulajdonjog, teljes berendezéssel.

A közeljövőben átadásra kerül a közelben épülő Múzeum negyed!

Az ingatlan egy évi több milliós turistaforgalommal rendelkező csomópont közvetlen szomszédságában található.

Az ár tartalmazza a közös költséget és az ingatlan adót.

A bérlő fizeti az általa felhasznált mennyiségű gáz, villany, víz díjat. Feltöltős szolgáltatások.

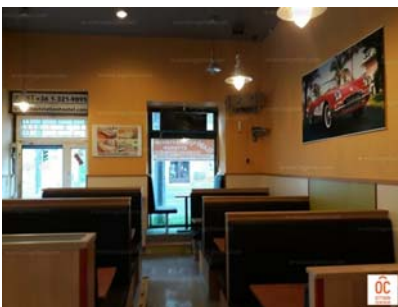
Kaució: 3 000 000 Ft

A bérleti díj megfizetése kizárólag átutalással történik!

Tőke erős bérlőt keresünk!

Ha meglátta az ingatlanban saját vállalkozását, hívjon a megtekintés miatt!

Restaurant, Étterem, Vendéglő, Asianfood, Eastern, Trainstation, Keleti, Pályaudvar, Forgalom, Befektetés, Üzlet, Business





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33909099>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Szalma Szilárd  
Dr. Makkos Ingatlan  
Centrum



+36 20 323 8820

+36 70 370 7317



## VII. kerület, Rákóczi út

### Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár havonta  
**550 000 Ft**

Alapterület  
**120 m<sup>2</sup>**

Ingatlan állapota	<b>felújított</b>	Költözhető	<b>azonnal</b>
Építés éve	<b>nincs megadva</b>	Min. bérleti idő	<b>12 hónap</b>
Emelet	<b>földszint</b>	Rezsiköltség	<b>nincs megadva</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Energetikai tanúsítvány	<b>nincs megadva</b>

Üzleti tevékenységet szeretne folytatni szem előtt lévő, nagy forgalmú, könnyen megközelíthető ingatlanban? Ezesetben vessen egy pillantást erre az egyedi lehetőségre!

Budapest egyik legfrekvenciáltabb részén, Blaha Lujza téren elérhető most ez a nagy utcai üvegportálokkal rendelkező, összesen 120 m<sup>2</sup>-es (80 m<sup>2</sup> földszint + 40 m<sup>2</sup> galéria), jó állapotú üzlethelyiség!

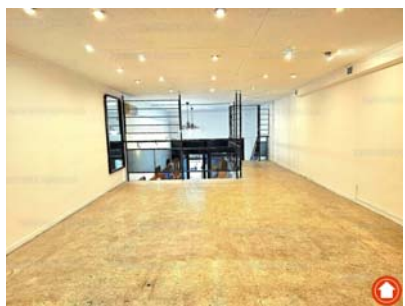
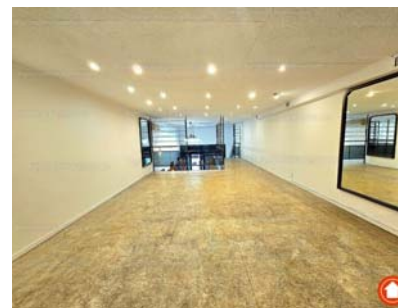
A téren és az üzlethelyiség előtt naponta több tízezer ember halad el, ezáltal vállalkozását a lehető legjobb kilátásokkal indíthatja el! Az ingatlan a Blaha Lujza térrel közvetlenül szemben, a Rákóczi úton helyezkedik el, 100 méterre a körúttól.

Bérleti díja: 550.000 Ft/hó + ÁFA

Az ingatlan fűtése gázkazánnal megoldott, rezszi fogyasztás alapján.

A Blaha Lujza tér teljes rekonstrukciója hamarosan befejeződik! A felújítás után 1000 nm zöldfelület és 80 fa kap helyet a 6000 nm-es teljesen új burkolattal ellátott téren, mely egészen biztosan egy új találkozóhelyként fog funkcionálni mi a fiatalok mind a turisták körében hasonlóan az Erzsébet térhez!

Érdeklődése esetén, további kérdésekért és megtekintés egyeztetéséhez keressen bizalommal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33428605>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.