



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 224773

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 589000€

Straße:

1090 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 78.5m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

## Geschäftslokal (vermietet) als Investitionsobjekt, Währinger Straße



### Geschäftslokal als Investment in Toplage im 9. Bezirk!

Die Geschäftsfläche mit tollem Gewölbe liegt im Erdgeschoss in einem klassischen Wiener Zinshaus mit großen Schaufenster und ist direkt von der Straße aus begehbar, direkt mitten im Geschäftsviertel des begehrten 9. Bezirkes bietet diese Immobilie die ideale Grundlage als Investment für ein Geschäftslokal. Derzeit wird hier ein bestens etabliertes Cafe/Restaurant betrieben und das Objekt wurde kürzlich neu renoviert und sehr modern ausgestattet.

Die Lage ist unschlagbar, direkt auf der Währinger Straße - Nähe Votivkirche. Umgeben von beliebten Lokalen und Geschäften zieht diese Gegend zahlreiche Besucher und Passanten an. Die Straßenbahnlinie befindet sich direkt vor der Tür. Auch die U-Bahn-Station 'Schottentor' ist in

wenigen Gehminuten erreichbar.

Tolle gute Gelegenheit für langfristiges Investment, da das Lokal sehr gut vermietet ist.

Mieteinnahmen: 2.430 ? monatlich

Jahresmiete netto: rd 29.000 ? (Rendite 4,8%)

Vermietet bis 30.4.35

Wir stehen gerne für eine Besichtigung des Lokales und für weitere Informationen zur Verfügung!

Raumaufteilung:

- großer Geschäftsraum
- Küche
- 2 getrennt begehbare Toiletten
- Abstellraum/Lagerraum

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U2-Station "Schottentor"
- Straßenbahnlinien 1, 40, 41,

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen das Objekt jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Vermittlungsprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH. Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

## Eckdaten

Nutzfläche: 78.5m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Elektro,

hwbwert: 211.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.91m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 589000€

Nebenkosten: 289.58€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at)