



Inserat ID: 224774

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1050000€

Straße:

1090 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Nutzfläche: 166.29m²

Top-Lage, Geschäftslokal (vermietet) als Investitionsobjekt, Währinger Straße



Top-Lage, Geschäftslokal als Investment im 9. Bezirk!

Die Geschäftsfläche liegt im Erdgeschoss mit bester Frequenzlage in einem klassischen Wiener Zinshaus, in diesem Fall im historischen Stadtpalais des beliebten 9. Bezirkes - Nähe Votiv Quartier. Das Lokal mit großen Schaufenstern ist direkt von der Straße über mehrere Eingänge zu erreichen. Direkt mitten im Geschäftsviertel des begehrten 9. Bezirkes bietet diese Immobilie die ideale Grundlage als Investment für ein Geschäftslokal. Derzeit wird hier ein gut etabliertes Restaurant betrieben und das Objekt ist modern ausgestattet. Nachdem es sich dabei um ein Ecklokal handelt ist die Repräsentanz des Lokales sogar von zwei Straßenseiten gegeben und mit einem Schanigarten für die Gäste erweitert.

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.

Top Gelegenheit als langfristiges Investment:

Mieteinnahmen: 4.681,45 € netto monatlich

Jahresmiete netto: rd 56.177,40 € (Rendite 5,35 %)

Vermietet bis 31.12.49

Raumaufteilung:

- 3 Lokalräume- Küche- Abstellraum- Lagerraum - 3 WC

Zusätzlichen Stauraum finden Sie im zugehörigen Lagerraum.

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

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U2-Station "Schottentor"

- Straßenbahnlinien 37, 38 sowie 40, 41, 42 direkt vor der Tür

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-realtaeten.at. Unser Büro erreichen Sie unter office@thurner-realtaeten.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: 166.29m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befeuernng: Elektro,

hwbwert: 211.9m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 2.91m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1050000€

Nebenkosten: 566.84€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at