



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 169031

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße:

1090 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 78.5m²

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 mit viel Potential für ein Verkaufslokal oder Gastronomielokal.

Das Erdgeschosslokal in einem gepflegten Gebäude punktet mit einer flexiblen Raumgestaltung, die Anschlüsse für eine Küche sind bereits vorbereitet. Weiters sind zwei separate Toiletten im rückwertigen Teiles des Lokales vorhanden, die in einem modernen Design ausgestattet sind.

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.

Unser Büro erreichen Sie unter office@thurner-realitaeten.at.

Nebenkosten:

3 Bruttomonatsmieten Kaution

3 Bruttomonatsmieten Provision zzgl. 20% USt.

Vergebührung

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 78.5m²

Befuerung: Elektro,

hwbwert: 211.9m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 2.91m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

Nebenkosten: 289.58€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at