



Inserat ID: 217267

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 250000€

Straße:

1090 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 53.07m²

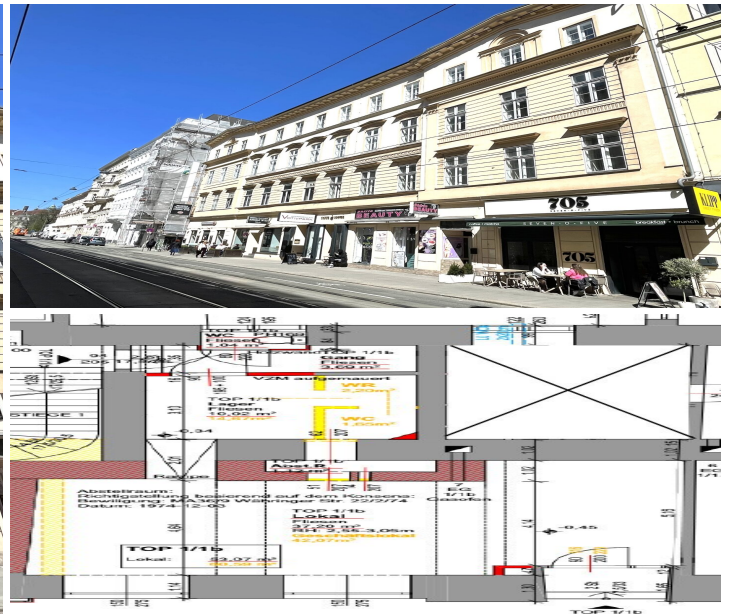
Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realtaeeten.at

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 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 gut etabliertes Kosmetikstudio 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.

Top Gelegenheit als langfristiges Investment:

Mieteinnahmen: 939,33 € netto monatlich

Jahresmiete netto: rd 11.272 € (Rendite 4,51 %)

Vermietet bis 31.08.28

Raumaufteilung:

- 1 großer Geschäftsraum
- Abstellraum
- Lagerraum ca. 10 m²
- WC

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

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 Christina Carlsen persönlich unter +43 660 222 98 25 sowie auch unter carlsen@thurner-realty.at.

Unser Büro erreichen Sie unter office@thurner-realty.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 <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

Nutzfläche: 53.07m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Elektro,

hwbwert: 211.9m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 2.91m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 250000€

Nebenkosten: 175.2€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realitaeten.at