



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 187012

erstellt am : 23.11.2025

Objekttyp: 33

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 335000€

Straße: Währinger Straße

1090 Wien, Alsergrund

Wien Österreich

Nutzfläche: 78.32m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

## **Befristet vermieteter Salon/Geschäftsfläche in Toplage Nahe der Schottentor - Ideales Investment**



**Befristet vermietete Gewerbefläche als Investment in Toplage im 9. Bezirk!**

Die Geschäftsfläche mit tollem Gewölbe liegt im Erdgeschoss in einem klassischen Wiener Zinshaus, direkt im Geschäftsviertel des begehrten 9. Bezirkes bietet diese Immobilie die ideale Grundlage mit viel Potential für ein Verkaufslokal oder Werkstatt.

Das Erdgeschosslokal in einem gepflegten Gebäude punktet mit einer flexiblen Raumgestaltung. Weiters ist eine Toilette im rückwertigen Teiles des Lokales vorhanden, ebenso 2 Lagerräume.

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: 1.400,22 € monatlich

Jahresmiete netto: rd. 16.803,00 € (Rendite 5,02%)

Vermietet bis 31.07.35

Raumaufteilung:

- 2 Räume
- WC
- Lagerräume

Öffentliche Verkehrsmittel:

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

Für eine unverbindliche Besichtigung:

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

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

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

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt

übermittelt.

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 &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;750m  
Kinder &lt;750m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;750m  
Universität &lt;250m  
Höhere Schule &lt;750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;2.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;250m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;250m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;2.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 78.32m<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: 335000€

Nebenkosten: 266.44€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

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