

Inserat ID: 169565

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 32

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2980000€

Straße:

1060 Wien, Mariahilf

Wien Österreich

Nutzfläche: 646m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Marie-Louise Eisenburger

Tel: +43 676 6059800

eisenburger@lifestyle-properties.at

## **Vermietetes Geschäftslokal mit 5,5% Rendite, Nähe Westbahnhof**



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf steht ein großzügiges, derzeit als Restaurant genutztes Geschäftslokal in äußerst attraktiver Lage des 6. Wiener Bezirks.

Die einladende Fläche mit einer Größe von ca. 646 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre Großzügigkeit sowie durch zahlreiche, weitläufige Fensterfronten, die für viel natürliches Licht und eine offene Atmosphäre sorgen.

Das Lokal ist aktuell bis Ende 2034 solide vermietet und bietet damit eine ausgezeichnete Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit sowie attraktiven steuerlichen Vorteilen ? eine ideale Investitionsmöglichkeit in begehrter Lage.

befristet vermietet bis 31.12.2034

attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen

regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf

aktueller Netto-Hauptmietzins bis 31.12.2025: EUR 13.779,73 / Monat

Erhöhung des Netto-Hauptmietzins von 1.1.2026 bis 31.12.2027: EUR 15.394,73 / Monat

ab 1.1.2028 beträgt der Netto-Hauptmietzins EUR 17.009,73 / Monat

derzeitige Bruttoanfangsrendite 5,5%

Werthaltigkeit der Immobilie

Indexierte Mietanpassung

Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Das Gebäude erstreckt sich über vier Regelgeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen ? allen voran die Mariahilfer Straße als bedeutendste Einkaufsmeile Wiens. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit U-Bahn-Stationen der Linie U3 in Gehweite sowie mehreren Straßenbahn- und

Buslinien in der Nähe. Auch der Westbahnhof ist schnell erreichbar und sorgt für optimale nationale und internationale Anbindung.

Zudem bietet das Umfeld ein umfassendes Angebot an Nahversorgung, medizinischer Betreuung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder. Die Nähe zu beliebten Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem MuseumsQuartier oder dem Burggarten rundet die hohe Lebensqualität dieser Adresse ab.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel.: +43 676 605 9800

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. &nbsp;&nbsp;&nbsp;Infrastruktur / EntfernungGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik

&lt;500mKrankenhaus &lt;500mKinder & SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;1.000mHöhere Schule &lt;1.500mNahversorgungSupermarkt

&lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.000mSonstigeGeldautomat

&lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus

&lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof

&lt;500mAutobahnanschluss &lt;4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 646m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie  
Heizungsart: Etage  
Befeuerung: Gas,  
hwbwert: 325.4m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Gm<sup>2</sup>  
fgeewert: 2.84m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2980000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise

Nachname: Eisenburger

Tel:: +43 676 6059800

E-Mail: eisenburger@lifestyle-properties.at