

**Ihre Chance auf ein Top-Investment – Geschäftslokal mit  
5,5 % Rendite**



**Objektnummer: 20693**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße 127
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	646,00 m²
Kaufpreis:	2.980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

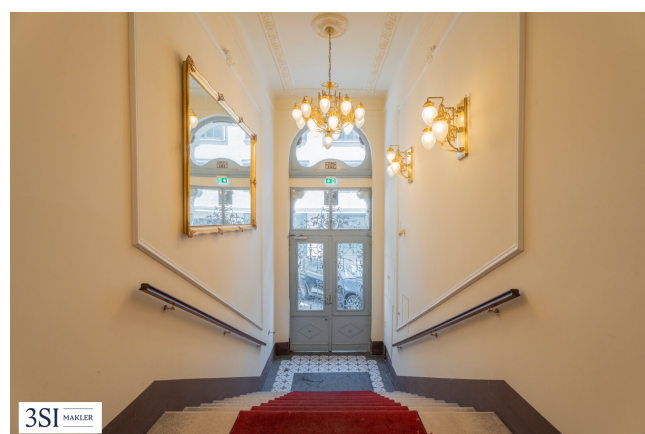


### **Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

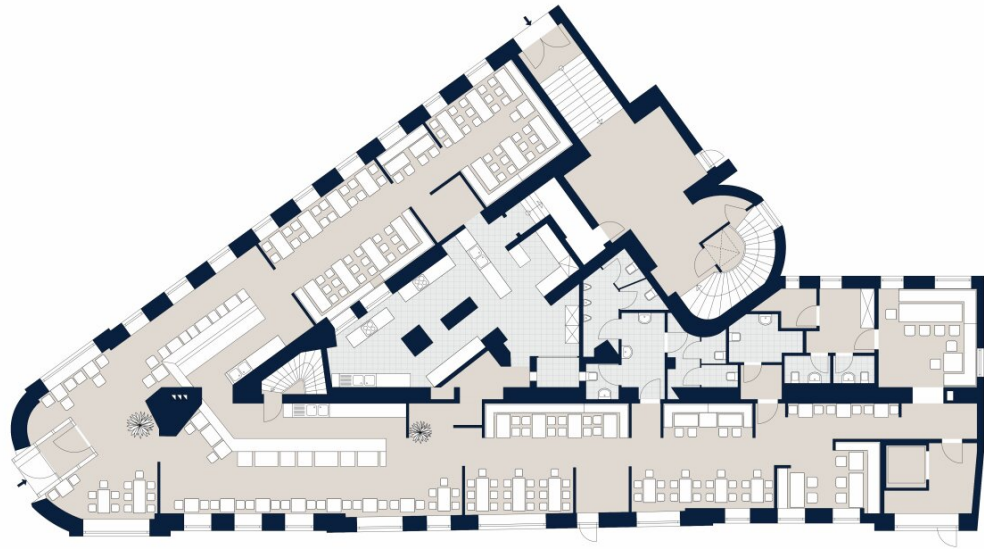






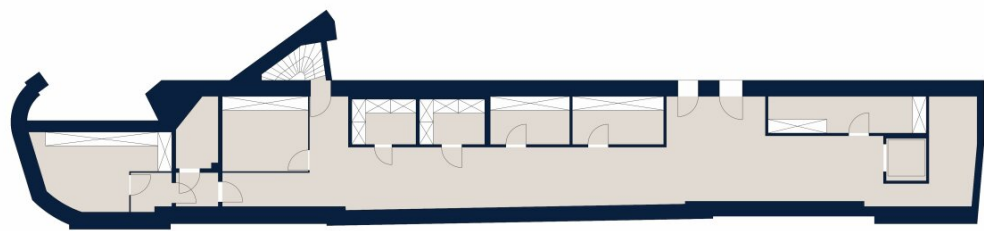
EG

Geschäftskanal/  
Restaurant: 436,46 m<sup>2</sup>



KG

Lager: 209,54 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1900 vereint den klassischen Altbau-Charme mit urbanem Lebensgefühl in einer der begehrtesten Lagen Wiens – nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt.

Das Gebäude erstreckt sich über vier Regelgeschoße sowie ein ausgebauten Dachgeschoß und bietet eine vielfältige Auswahl an Wohnungen. Einige Einheiten befinden sich in gepflegtem Gebrauchszustand, während andere bereits hochwertig saniert wurden und modernen Wohnkomfort mit dem historischen Flair des Hauses verbinden.

Die charakteristischen Elemente der Jahrhundertwende-Architektur – hohe Räume, Fischgrätparkett, Flügeltüren – sind teilweise erhalten und unterstreichen den einzigartigen Stil des Hauses.

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.

Dieses Objekt verbindet historischen Flair mit urbaner Dynamik und stellt eine attraktive Wohn- und Investmentmöglichkeit im Herzen des 6. Bezirks dar.

©Bilder aus AdobeStock

## Top 3-5 im Erdgeschoß

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

Die einladende Fläche 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
- steuerliche Vorteile
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter



und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <200m

Klinik <325m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <275m

Universität <575m

Höhere Schule <1.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <775m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <325m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap