

Vermietetes Geschäftslokal mit 5,5% Rendite, Nähe Westbahnhof



Vermietetes Geschäftslokal mit 5,5% Rendite, Nähe Westbahnhof

Objektnummer: 4990

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1897
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	646,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 325,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	2.980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

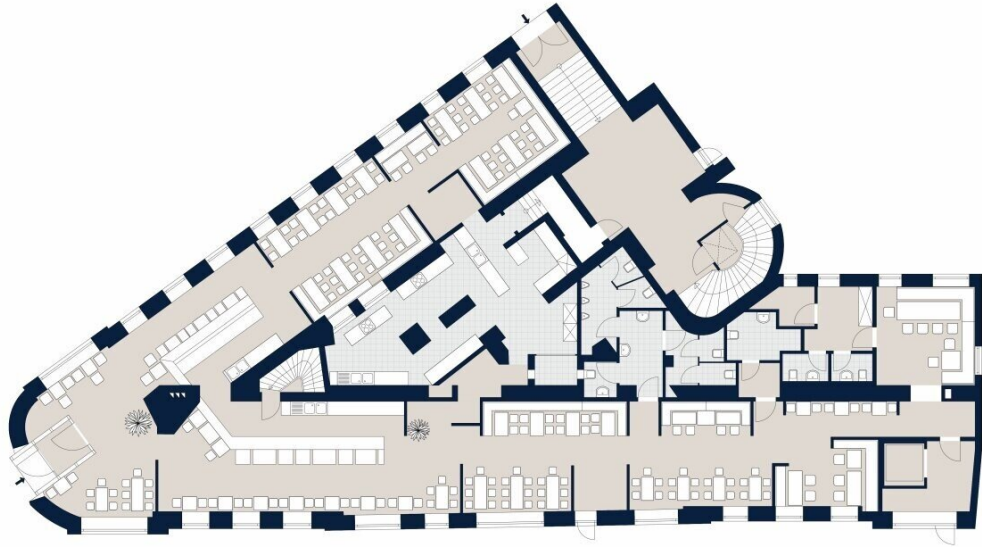
T +43 1 512 14 84
H +43 676 6059800

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



EG

Geschäftskanal/
Restaurant: 436,46 m²

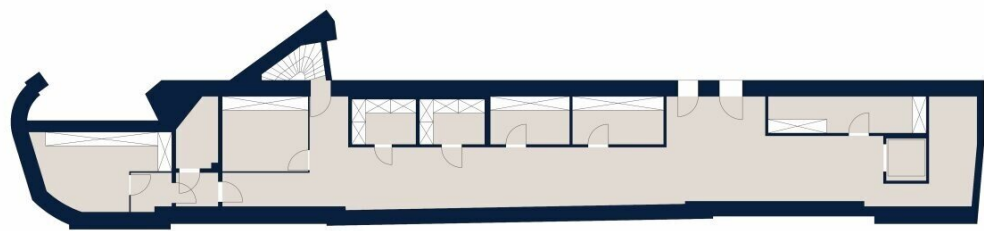


Bei der Planentwicklung liegt der Schwerpunkt auf der Darstellung der Raumstruktur und der räumlichen Organisation der Planung und Ausführung der Bauteile. Die Darstellung der Bauteile ist nicht verbindlich und kann sich in der Ausführung ändern.

A2 M 1:100

KG

Lager: 209,54 m²



Bei der Planentwicklung sorgende Erklärung ist erkennbar und ist hierin vermerkt in der Baugruppe. Diese Baugruppe ist ausschließlich Planungs- und Konstruktionszweck. Die Planung und Ausführung der Baugruppe unterliegt der Baugruppe und Baugruppe der Baugruppe.

A2 M 1:100 0 5

Objektbeschreibung

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 m² 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](tel:06766059800)

international - Tel.: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap