Innenstadtlage trifft Flexibilität - Repräsentatives Geschäftslokal auf zwei Ebenen in der Wiener Innenstadt - flexibel vermietbar, vielseitig nutzbar und mit langfristiger Perspektive



Objektnummer: 6674/276

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1961
Nutzfläche:	169,70 m²
Gesamtfläche:	169,70 m²
Verkaufsfläche:	57,30 m²
Bürofläche:	83,70 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 29,14 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







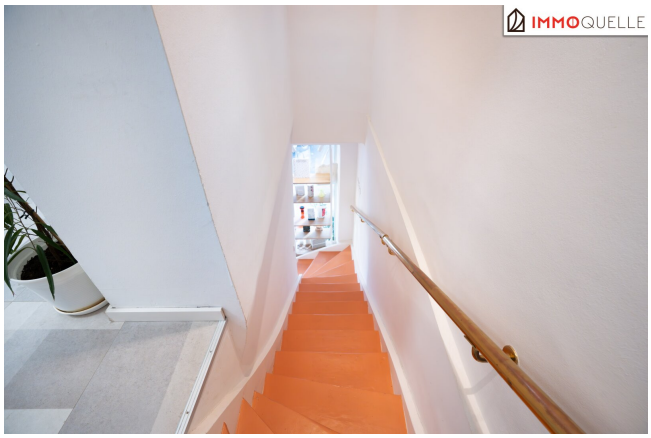

IMMOQUELLE
#LIEBENWIR


IMMOQUELLE
coffee to go


IMMOQUELLE


cafe latte
Lieben Wir


Lieben Wir



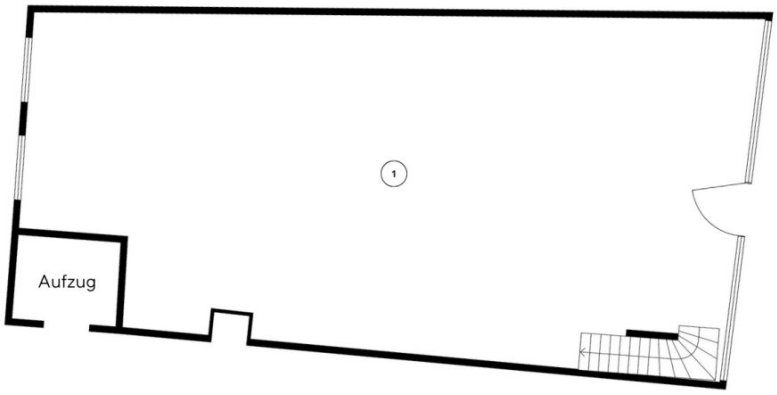



COFFEE CONCEPT STORE
LIEBEN WIR
COFFEE CONCEPT STORE



GRUNDRISSPLAN

EG



Innenstadtlage trifft Flexibilität

Repräsentatives Geschäftslokal auf zwei Ebenen in der Wiener Innenstadt - flexibel vermietbar, vielseitig nutzbar und mit langfristiger Perspektive



Adresse: Gonzagagasse 5, 1010 Wien

01 GESCHÄFTSLOKAL ca. 57,30 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: September 2026

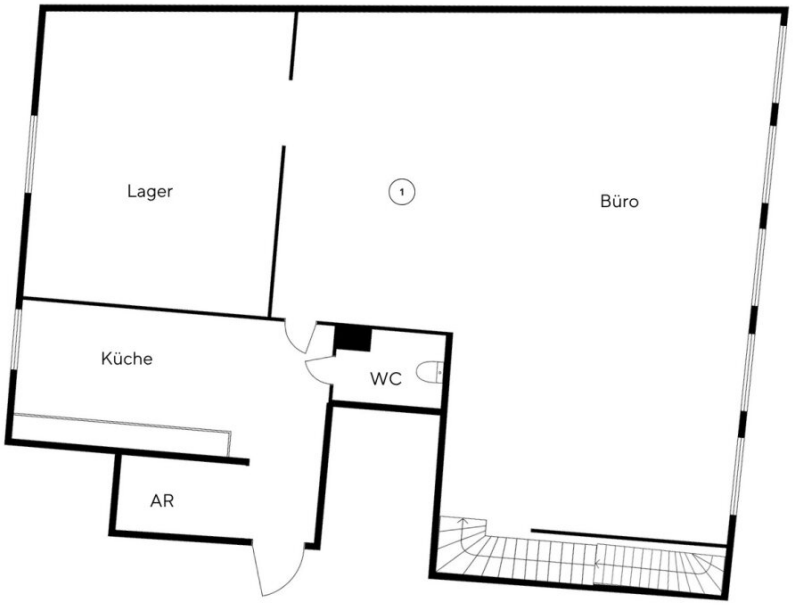
Verkauf:

IMMOQUELLE

Dr.-Karl-Lueger-Platz 5/10, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

OG



Innenstadtlage trifft Flexibilität

Repräsentatives Geschäftslokal auf zwei Ebenen in der Wiener Innenstadt - flexibel vermietbar, vielseitig nutzbar und mit langfristiger Perspektive



Adresse: Gonzagagasse 5, 1010 Wien

01	BÜRO (einschließlich Lager, WC, AR und Küche)	ca. 83,70 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: September 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

Dr.-Karl-Lueger-Platz 5/10, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Innenstadtlage trifft Flexibilität

Repräsentatives Geschäftslokal auf zwei Ebenen in der Wiener Innenstadt - flexibel vermietbar, vielseitig nutzbar und mit langfristiger Perspektive

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Investitionsmöglichkeit im Herzen der Wiener Innenstadt. In absoluter Premiumlage des 1. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich dieses hochwertige Geschäftslokal. Die Immobilie vereint **zentrale Innenstadtlage**, durchdachte Flächenstruktur und vielseitiges Entwicklungspotenzial zu einer langfristig attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Das Geschäftslokal erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine funktionale, klar strukturierte Aufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Geschäftsfläche **mit ausgezeichneter Sichtbarkeit durch große Glasfronten**. Die offene Gestaltung schafft eine repräsentative Atmosphäre und bietet ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung. Die starke Straßenpräsenz sorgt für optimale Wahrnehmbarkeit im frequentierten Innenstadtumfeld.

Über eine interne Treppe ist das Erdgeschoss direkt mit dem Obergeschoss verbunden. Zusätzlich **verfügt das Obergeschoss über einen eigenen Zugang**, wodurch auch eine getrennte Nutzung oder Vermietung der beiden Ebenen möglich ist. Im Obergeschoss befindet sich eine weitläufige Fläche, die aktuell als Büro- und Nebenfläche genutzt wird. Die Aufteilung umfasst mehrere Bereiche inklusive Küche, Lagerraum, Bürofläche, WC sowie Abstellraum. Diese Struktur ermöglicht eine flexible Nutzung und schafft funktionale Ergänzungsflächen.

Zusätzlich steht eine Kellerfläche mit ca. 28,7 m² zur Verfügung, die **wertvolle Lager- oder Nutzfläche** bietet und die Funktionalität sowie Wirtschaftlichkeit des Objekts zusätzlich unterstreicht.

Besonders attraktiv ist die **flexible Vermietbarkeit der Flächen**. Neben einer Vermietung als Gesamteinheit besteht die Möglichkeit, die beiden Bereiche künftig **getrennt zu vermieten**. Durch die Trennung der Einheiten lässt sich die Vermietung breiter aufstellen und auf mehrere Mietverhältnisse verteilen. So kann beispielsweise das Obergeschoss separat vermietet werden, während Erdgeschoss und Keller eine zweite eigenständige Einheit bilden. Ein zusätzliches WC im Erdgeschoss ist bei Bedarf ebenfalls problemlos umsetzbar. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Mehrwert hinsichtlich Nutzung, Vermietbarkeit und **wirtschaftlichem Potenzial**. Bis 31.10.2026 wurde die gesamte Einheit an einen Mieter vermietet mit einer **Rendite von 4 %**.

Ob als solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial oder als langfristig gesicherter Standort - dieses Geschäftslokal überzeugt durch klare Struktur, funktionale Flächen und nachhaltige Lagequalität.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap