

Im Rhythmus der Stadt - Renditestarke Kapitalanlage mit ca. 7,90 % Rendite in Wiener Frequenzlage



Objektnummer: 6674/285

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Nutzfläche:	97,24 m ²
Verkaufsfläche:	48,10 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Keller:	49,14 m ²
Heizwärmebedarf:	D 151,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



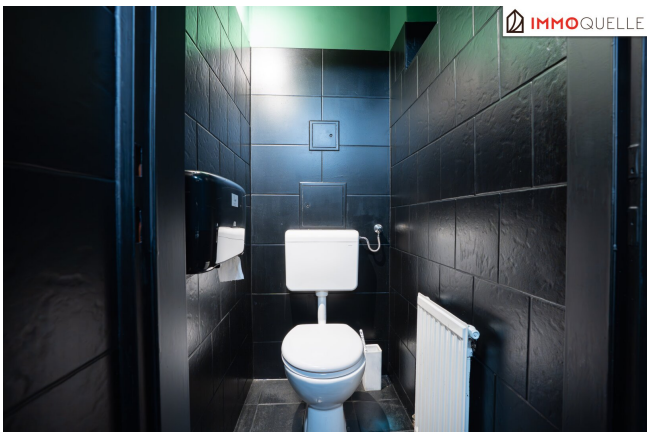
Jürgen Nussbaumer

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

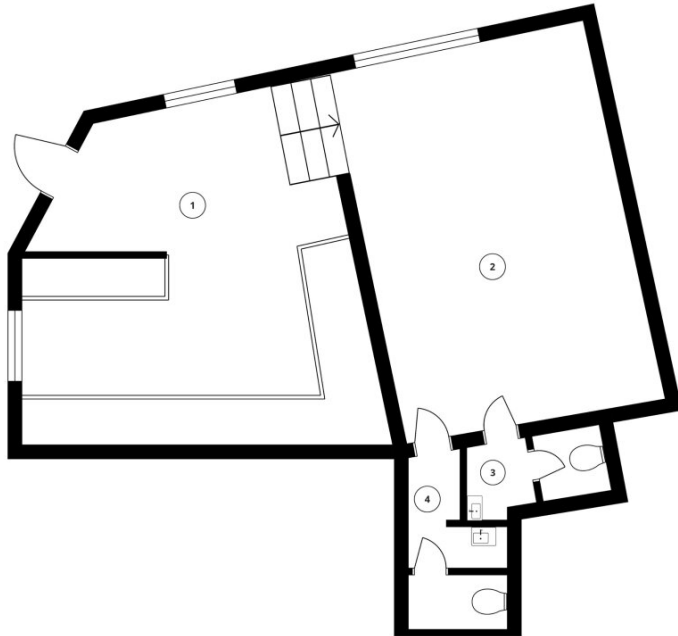
T ?+43 660 6794493?

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





GRUNDRISSPLAN



Im Rhythmus der Stadt

Renditestarke Kapitalanlage mit ca. 7,90 %
Rendite in Wiener Frequenzlage



Adresse: **Linzer Straße 40, 1140 Wien**

01	GASTRAUM	ca. 20,88 m ²
02	GASTRAUM	ca. 21,53 m ²
03	WC 1	ca. 2,30 m ²
04	WC 2	ca. 3,39 m ²

Nutzfläche: ca. **48,10 m²**

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

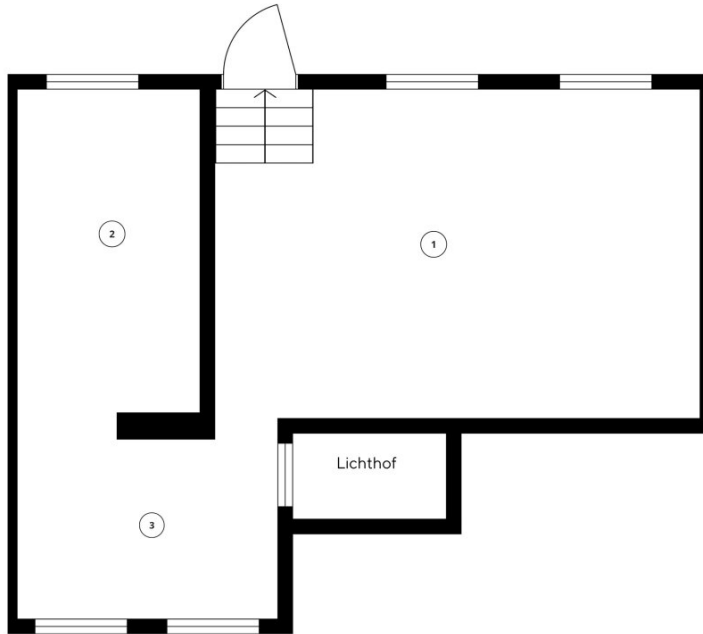
Stand: März 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN



Im Rhythmus der Stadt

Renditestarke Kapitalanlage mit ca. 7,90 %
Rendite in Wiener Frequenzlage



Adresse: **Linzer Straße 40, 1140 Wien**

01 WERKSTÄTTE	ca. 27,72 m ²
02 MAGAZIN	ca. 11,20 m ²
03 MAGAZIN 2	ca. 10,22 m ²

Nutzfläche: ca. **49,14 m²**

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

Stand: März 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Im Rhythmus der Stadt

Renditestarke Kapitalanlage mit ca. 7,90 % Rendite in Wiener Frequenzlage

Willkommen an einem Geschäftslokal, das eine besonders interessante Gelegenheit für Anleger darstellt. Diese Immobilie vereint eine urbane Frequenzlage, eine funktionale Raumaufteilung und ein langfristiges Mietverhältnis - eine Kombination, die in einer Stadt wie Wien besonders gefragt ist.

Besonders attraktiv für Investoren ist zudem die Möglichkeit, zwei weitere renditestarke Geschäftslokale im selben Gebäude zu erwerben, die eine durchschnittliche Rendite von ca. 7,30 % aufweisen. Dadurch bietet sich die Chance, ein attraktives Immobilienpaket mit stabilen Mieteinnahmen und interessantem Ertragspotenzial zu erwerben.

Beim Betreten des Lokals eröffnet sich ein einladender Geschäftsbereich, der aus zwei miteinander verbundenen Gasträumen besteht. Die Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre für Gäste und Kunden und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für gastronomische oder gewerbliche Konzepte. Ergänzt wird dieser Bereich durch separate WC-Anlagen für Gäste und Personal, die den Gastraumbereich funktional und komfortabel abrunden.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Werkstätte mit dazugehörigen Magazinflächen. Diese Bereiche bieten wertvollen zusätzlichen Platz für Lagerung, Vorbereitung oder organisatorische Abläufe im Hintergrund. Gerade diese Kombination aus Geschäftsfläche und funktionalen Nebenräumen ermöglicht einen effizienten Betrieb und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Objekts.

Aktuell ist das Geschäftslokal befristet bis zum Jahr 2039 an einen Gastronomiebetrieb vermietet, wodurch sich für Käufer eine stabile und planbare Einnahmesituation ergibt. Die Immobilie erwirtschaftet eine jährliche Rendite von rund 7,90 % und stellt damit eine attraktive Kapitalanlage in Wiener Frequenzlage dar - mit langfristiger Vermietung und entsprechender Planungssicherheit für Anleger.

Die Kombination aus attraktiver Lage, sinnvoller Größe, durchdachter Raumstruktur und langfristiger Vermietung macht dieses Geschäftslokal zu einer interessanten Gelegenheit für Anleger, die auf eine stabile und nachhaltige Investition im Wiener Immobilienmarkt setzen möchten.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap