

**Wiener Innenstadt-Juwel (Bestandsfrei) - Repräsentatives  
Geschäftslokal in Bestlage der Wiener Innenstadt - flexibel  
nutzbar, mit hoher Sichtbarkeit und nachhaltigem  
Entwicklungspotenzial**



**Objektnummer: 6674/310**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Nutzfläche:</b>	169,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	169,70 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	57,30 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	83,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



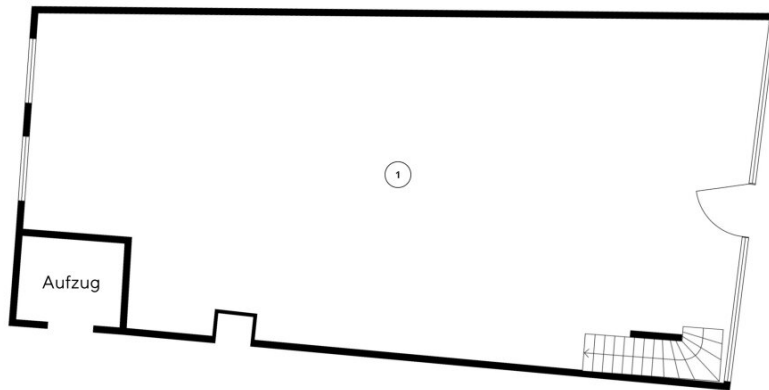






## GRUNDRISSPLAN

EG



### Wiener Innenstadt-Juwel

Repräsentatives Geschäftslokal in Bestlage der Wiener Innenstadt - flexibel nutzbar, mit hoher Sichtbarkeit und nachhaltigem Entwicklungspotenzial



Adresse: Gonzagagasse 5, 1010 Wien

01 GESCHÄFTSLOKAL ca. 57,30 m<sup>2</sup>

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

Stand: April 2026

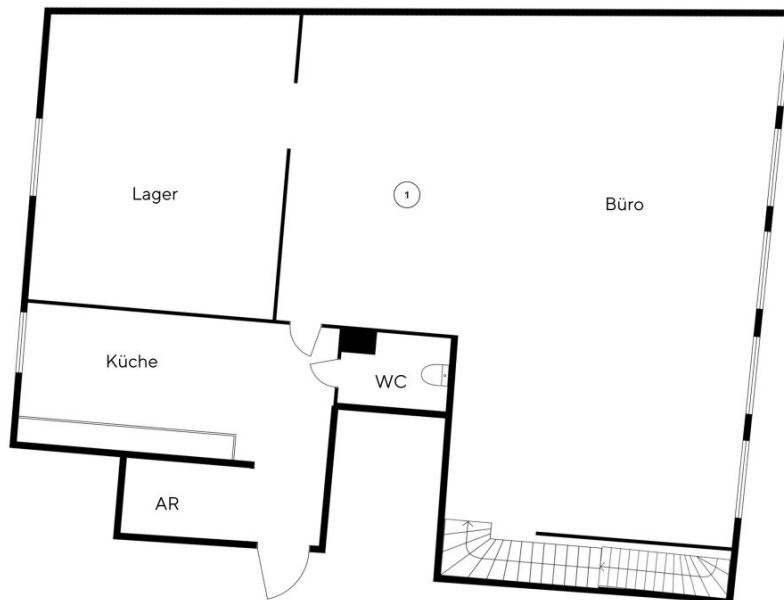
Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

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

## GRUNDRISSPLAN

OG



### Wiener Innenstadt-Juwel

Repräsentatives Geschäftslokal in Bestlage der Wiener Innenstadt - flexibel nutzbar, mit hoher Sichtbarkeit und nachhaltigem Entwicklungspotenzial



Adresse: Gonzagagasse 5, 1010 Wien

01 BÜRO ca. 83,70 m<sup>2</sup>  
(einschließlich Lager,  
WC, AR und Küche)

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

Stand: April 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

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

# Objektbeschreibung

## Wiener Innenstadt-Juwel

### Repräsentatives Geschäftslokal in Bestlage der Wiener Innenstadt - flexibel nutzbar, mit hoher Sichtbarkeit und nachhaltigem Entwicklungspotenzial

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 einem nachhaltigen Investment.

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. Hier 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 zur Geschäftszone im Erdgeschoss.

Zusätzlich steht eine Kellerfläche mit ca. 28,7 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die wertvolle Lager- oder Nutzfläche bietet und die Funktionalität sowie Wirtschaftlichkeit des Objekts zusätzlich unterstreicht.

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

Der bestandsfreie Verkauf ermöglicht maximale Flexibilität und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten - von Gastronomie über Retail bis hin zu Büro- oder Dienstleistungskonzepten. Ein vielseitiges Innenstadtobjekt mit langfristiger Perspektive.

### 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