

**Urbaner Raum für Visionen - Geschäftslokal mit Galerie,  
starker Laufkundschaft und erzielbarer Rendite von rund  
4,69 % in lebendiger Wiener Lage**



**Objektnummer: 6674/308**

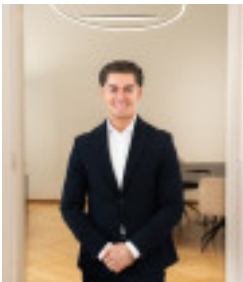
**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	58,57 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nikolas Oberhuber

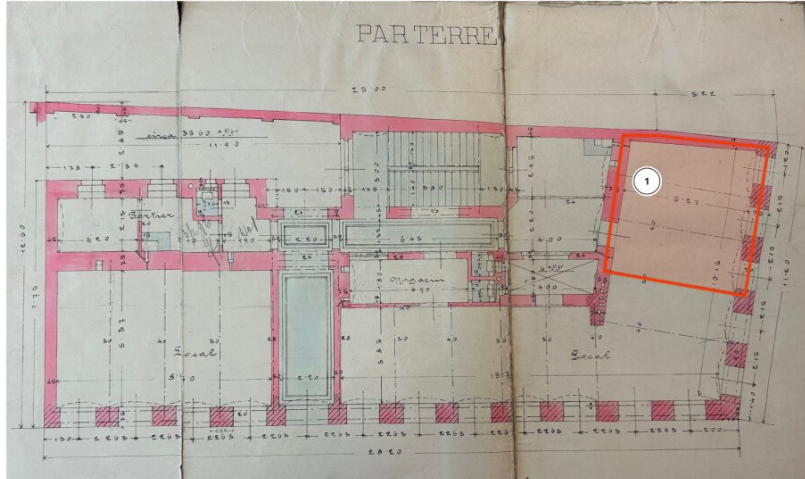
IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

T +43676 7603986  
H +43676 7603986

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



## GRUNDRISSPLAN



### Urbane Raum für Visionen

Geschäftslokal mit Galerie, starker Laufkundschaft  
und erzielbarer Rendite von rund 4,69 %  
in lebendiger Wiener Lage



Adresse: Lerchenfelder Straße 132, 1080 Wien

01 GESCHÄFTSLOKAL ca. 30,67 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 30,67 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

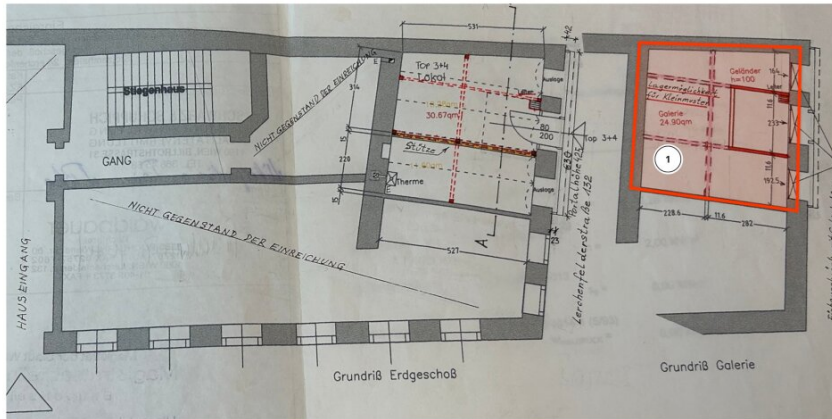
Verkauf:



**IMMOQUELLE**

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

## GRUNDRISPLAN



**Urbane Raum für Visionen**  
Geschäftslokal mit Galerie, starker Laufkundschaft  
und erzielbarer Rendite von rund 4,69 %  
in lebendiger Wiener Lage



Adresse: Lerchenfelder Straße 132, 1080 Wien

01 GALERIE ca. 24,90 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 24,90 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**

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

# Objektbeschreibung

## Urbaner Raum für Visionen

### **Geschäftslokal mit Galerie, starker Laufkundschaft und erzielbarer Rendite von rund 4,69 % in lebendiger Wiener Lage**

In einer lebendigen Wiener Lage, eingebettet in ein Umfeld mit gewachsener Infrastruktur und spürbarer Frequenz, präsentiert sich dieses Geschäftslokal mit ca. 58,57 m<sup>2</sup> Nutzfläche als vielseitig nutzbare Gelegenheit für Unternehmer, Kreative oder innovative Dienstleistungskonzepte.

Schon beim Betreten zeigt sich die klare Stärke dieses Objekts: ein offen gestalteter Hauptraum, der sich nahezu frei bespielen lässt und unterschiedlichste Nutzungsideen zulässt - vom stilvollen Verkaufsraum über ein Boutique-Konzept bis hin zu einem kleinen, feinen Showroom oder Studio.

### **Zwei Ebenen - ein durchdachtes Raumgefühl**

Im Erdgeschoss erstreckt sich der offen gestaltete Hauptraum mit ca. 30,67 m<sup>2</sup>, der durch seine klare Struktur vielseitig nutzbar ist. Die Fläche wirkt einladend und flexibel zugleich - ideal für Verkaufsflächen, Empfangsbereiche oder individuelle Kundenkonzepte.

Ein besonderes Highlight bildet die innenliegende Treppe, die auf die Galerieebene führt. Diese zweite Ebene mit ca. 24,90 m<sup>2</sup> erweitert das Raumangebot nicht nur funktional, sondern auch atmosphärisch. Ob als zusätzliche Präsentationsfläche, Büro, Rückzugsbereich oder kreativer Workspace - hier entstehen neue Perspektiven im wahrsten Sinne des Wortes. Die Kombination aus offener Fläche unten und erhöhter Ebene oben schafft eine spannende Raumdynamik, die besonders für moderne, erlebnisorientierte Konzepte geeignet ist.

Das Geschäftslokal war zuvor an ein Schmuckgeschäft vermietet und konnte in dieser Nutzung eine jährliche Rendite von 4,69 % erzielen. Diese stabile Ertragslage unterstreicht das wirtschaftliche Potenzial der Fläche und macht sie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant.

Die Positionierung im Straßenraum bietet solide Sichtbarkeit und macht das Lokal für Laufkundschaft gut wahrnehmbar - eine ideale Ausgangsbasis für Konzepte, die von spontanen Besuchen und Stammkundenfrequenz leben.

Ob Einzelhandel, Dienstleistung, Atelier oder Showroom - dieses Geschäftslokal bietet die Freiheit, eigene Ideen auf kompakter Fläche effizient umzusetzen. Die klare Struktur, kombiniert mit der Lagequalität, schafft die Grundlage für nachhaltigen unternehmerischen

Erfolg.

### **Interesse geweckt?**

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

-----

Nikolas Oberhuber

Telefon: +43 676 7603986

E-Mail: oberhuber@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 <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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap