

**Urbanes Potenzial - Geschäftslokal mit 5,27 % Rendite,
klarer Struktur und attraktiver Nutzungsperspektive -
bestandsfrei ab Mai 2026**



Objektnummer: 6674/280

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Nutzfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

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

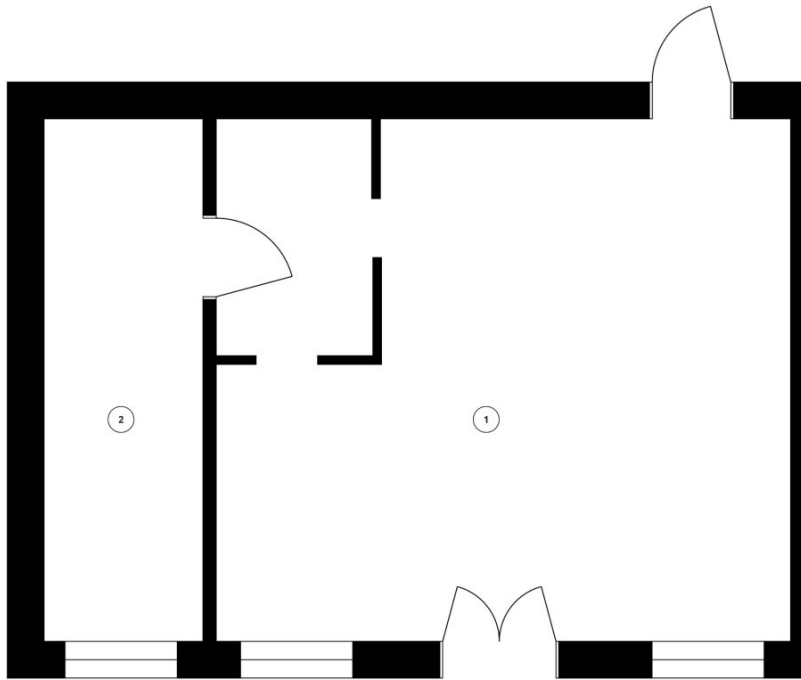
T ?+43 660 6794493?

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





GRUNDRISSPLAN



Urbanes Potenzial

Geschäftslokal mit 5,27% Rendite, klarer Struktur und attraktiver Nutzungsperspektive - bestandsfrei ab Mai 2026



Adresse: Lerchenfelder Straße 132, 1080 Wien

01 GESCHÄFTSLOKAL ca. 36,25 m²
02 GESCHÄFTSLOKAL ca. 10,74 m²

Nutzfläche: ca. 46,99 m²

Die Grundrisse 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

Urbanes Potenzial

Geschäftslokal mit 5,27 % Rendite, klarer Struktur und attraktiver Nutzungsperspektive - bestandsfrei ab Mai 2026

In einer lebendigen Wiener Lage, eingebettet in ein Umfeld mit gewachsener Infrastruktur und spürbarer Frequenz, präsentiert sich dieses Geschäftslokal mit ca. 46,99 m² Nutzfläche als kompakte und zugleich vielseitig nutzbare Gelegenheit für Unternehmer, Kreative oder Investoren.

Bereits beim Betreten eröffnet sich ein großzügiger Hauptraum, der durch seine offene Gestaltung unterschiedlichste Nutzungskonzepte ermöglicht - von einem modernen Café über ein kleines Büro bis hin zu einem Showroom oder Atelier.

Der Grundriss gliedert sich in einen straßenseitigen Hauptraum, der durch gute Sichtbarkeit und natürliche Belichtung überzeugt, sowie einen separaten, rückwärtigen Bereich, der sich ideal als Lagerfläche, Arbeitszone oder Backoffice nutzen lässt und eine klare Trennung zwischen Kunden- und Betriebsbereich schafft.

Die vorhandene Struktur ermöglicht effiziente Abläufe und bietet gleichzeitig ausreichend Flexibilität für individuelle Gestaltungskonzepte. Gerade die Kombination aus offener Fläche und separaten Räumen macht das Lokal sowohl für kreative als auch klassische Nutzungen attraktiv.

Investment mit Perspektive

Aktuell wird das Geschäftslokal als Lager genutzt und ist bis zum 30.04.2026 befristet vermietet. Die Immobilie erwirtschaftet eine jährliche Rendite von rund 5,27 % und positioniert sich damit als attraktive Kapitalanlage in Wiener Frequenzlage - mit stabiler Ertragsbasis und nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial.

Gleichzeitig eröffnet sich nach Ablauf des Mietverhältnisses die Möglichkeit, das Lokal neu zu positionieren - sei es als Café, Büro oder individuelles Geschäftskonzept.

Ob als Investment mit laufenden Einnahmen oder als zukünftiger Standort für ein eigenes Konzept - dieses Geschäftslokal vereint kompakte Größe, flexible Nutzung und eine Lage mit nachhaltigem Potenzial.

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 <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