

**Investment mit Substanz - Unbefristet vermietetes
Geschäftslokal mit 3,84 % Rendite in frequenzstarker
Wiener Lage**

 **IMMOQUELLE**



Objektnummer: 6674/309

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Nutzfläche:	155,89 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

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

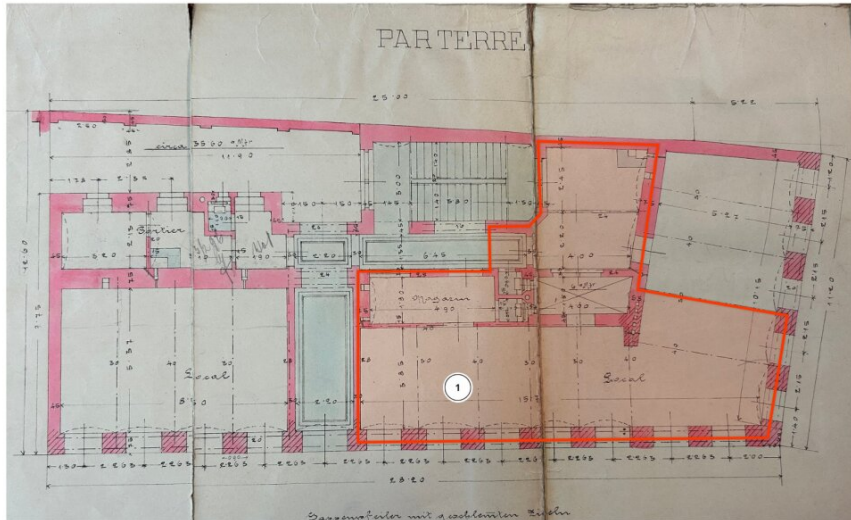
T ?+43 660 6794493?

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





GRUNDRISSPLAN



Investment mit Substanz

Unbefristet vermietetes Geschäftslokal mit 3,84 %
Rendite in frequenzstarker Wiener Lage



Adresse: Lerchenfelder Straße 132, 1080 Wien

01 GESCHÄFTSLOKAL ca. 97,00 m²

Nutzfläche: ca. 97,00 m²

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

Stand: April 2026

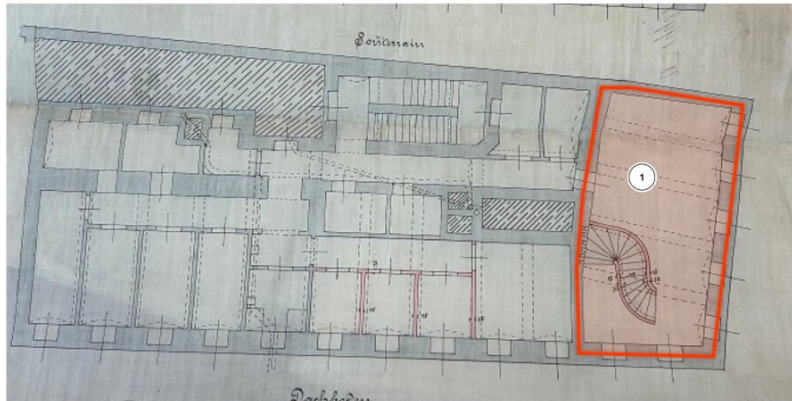
Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

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

GRUNDRISSPLAN

UNTERGESCHOSS



Investment mit Substanz

Unbefristet vermietetes Geschäftslokal mit 3,84 %
Rendite in frequenzstarker Wiener Lage



Adresse: **Lerchenfelder Straße 132, 1080 Wien**

01 GESCHÄFTSLOKAL ca. 55,89 m²

Nutzfläche: ca. 55,89 m²

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

Investment mit Substanz

Unbefristet vermietetes Geschäftslokal mit 3,84 % Rendite in frequenzstarker Wiener Lage

In einer lebendigen Wiener Lage, geprägt von urbanem Flair und konstanter Frequenz, präsentiert sich dieses Geschäftslokal als attraktive Gelegenheit für Investoren, die auf eine Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und nachhaltigem Entwicklungspotenzial setzen.

Bereits heute wird das Objekt als Cafe genutzt und ist langfristig vermietet - ein Umstand, der sofortige Erträge ermöglicht und gleichzeitig eine klare wirtschaftliche Grundlage schafft.

Das Geschäftslokal erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 97,00 m² im Erdgeschoss und überzeugt durch einen langgezogenen, gut strukturierten Grundriss. Der großzügige Hauptraum bietet ideale Voraussetzungen für gastronomische Konzepte und schafft eine einladende Atmosphäre für Gäste.

Ergänzt wird die Fläche durch weitere Nebenräume, die sich funktional als Lager, Vorbereitung oder interne Betriebsflächen nutzen lassen. Die klare Trennung zwischen Gästebereich und Nebenflächen unterstützt effiziente Abläufe im täglichen Betrieb.

Zusätzlichen Mehrwert bietet das Untergeschoss mit ca. 55,89 m², das weitere Lager- oder Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und gerade im Gastronomiebereich einen entscheidenden Vorteil darstellt.

Das Geschäftslokal ist aktuell unbefristet an ein Kaffeehaus vermietet, wodurch sich für Käufer eine stabile und langfristig gesicherte Einnahmesituation ergibt. Die Immobilie erwirtschaftet eine jährliche Rendite von rund 3,84 % und stellt damit eine attraktive Kapitalanlage in Wiener Frequenzlage dar – mit solider Ertragsbasis und nachhaltigem Wertpotenzial.

Die Kombination aus frequenzstarker Lage, klar strukturierter und effizient nutzbarer Fläche sowie stabiler Vermietung macht dieses Geschäftslokal zu einer überzeugenden Gelegenheit für Anleger mit Fokus auf nachhaltige und wertbeständige Investments in Wien.

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