

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

 **IMMOQUELLE**



**Objektnummer: 6674/309**

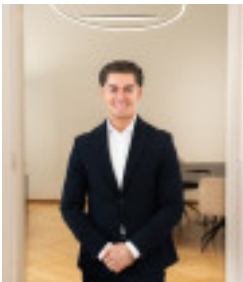
**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	155,89 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>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nikolas Oberhuber**

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

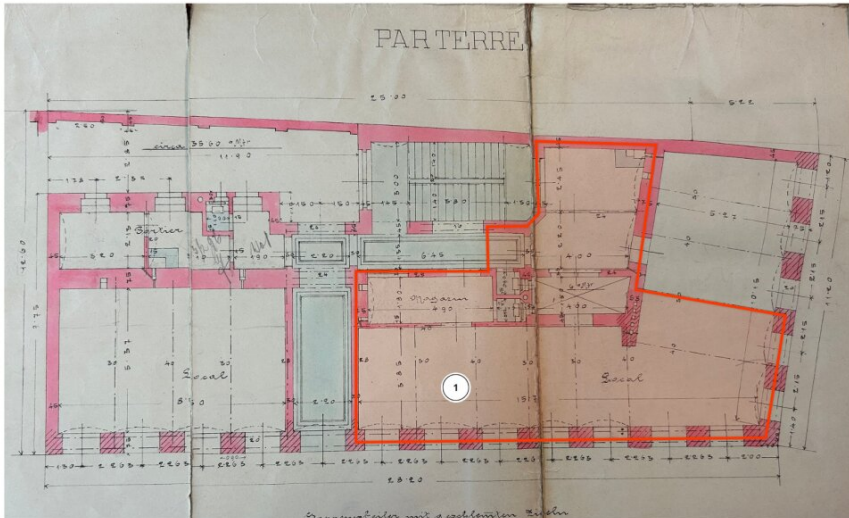
T +43676 7603986  
H +43676 7603986

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





## GRUNDRISSPLAN



### 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 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 97,00 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

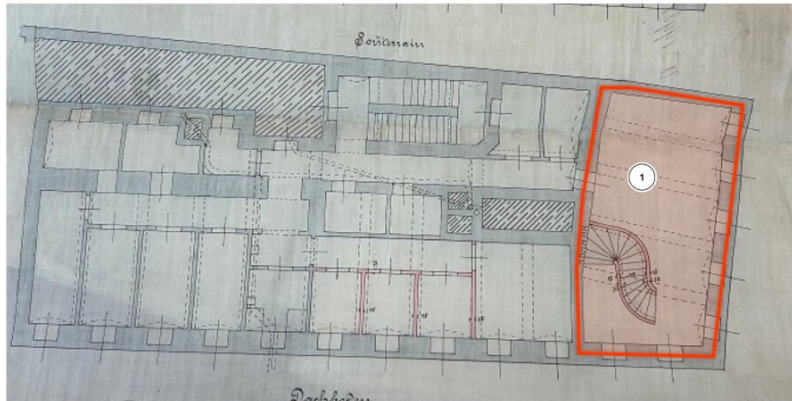
Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

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

## 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 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 55,89 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

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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!

-----  
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