Investieren mit Weitblick - Langfristig vermietetes Geschäftslokal mit 5,56 % Rendite in frequenzstarker Wiener Lage



Objektnummer: 6674/284

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1959
Nutzfläche:	73,28 m²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 235,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	259.000,00 €

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.

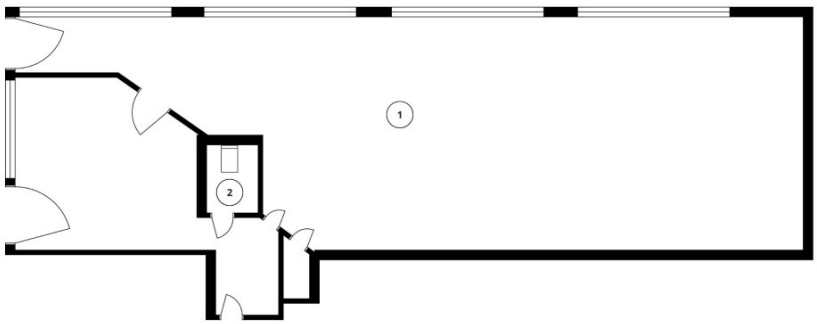







IMMOQUELLE

GRUNDRISSPLAN



Investieren mit Weitblick

Langfristig vermietetes Geschäftslokal mit 5,56 % Rendite in frequenzstarker Wiener Lage



Adresse: Laxenburger Straße 101, 1100 Wien

01	GESCHÄFTSLOKAL	ca. 71,93 m²
02	WC	ca. 1,35 m²
Nutzfläche:		**ca. 73,28 m²**

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

Stand: Oktober 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

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

Objektbeschreibung

Investieren mit Weitblick

Langfristig vermietetes Geschäftslokal mit 5,56 % Rendite in frequenzstarker Wiener Lage

Inmitten eines lebendigen Wiener Umfelds eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für Anleger mit Weitblick: Ein bereits vermietetes Geschäftslokal, das nicht nur durch seine Lage, sondern vor allem durch seine stabile Ertragskraft überzeugt. Hier investieren Sie nicht in Möglichkeiten - sondern in eine laufende Realität mit planbarer Zukunft.

Das Geschäftslokal erstreckt sich über eine Nutzfläche von ca. 73,28 m² und präsentiert sich als funktional geschnittene Einheit mit klarer Struktur. Der großzügige Verkaufsraum bildet das Herzstück des Lokals und bietet ausreichend Fläche für eine ansprechende Warenpräsentation sowie ein angenehmes Kundenerlebnis.

Großzügige Glasfronten zur Straßenseite sorgen dabei nicht nur für eine ausgezeichnete Sichtbarkeit, sondern lassen viel Tageslicht in den Innenraum strömen. Dadurch entsteht eine helle, einladende Atmosphäre, die sowohl die Präsentation der Ware als auch die Wahrnehmung des Geschäfts im Straßenbild maßgeblich unterstützt.

Die offene Gestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung und optimale Kundenführung - von der ersten Wahrnehmung im Außenbereich bis hin zum gezielten Einkauf im Inneren. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, das die funktionale Einheit sinnvoll abrundet.

Die Immobilie ist aktuell an ein Modegeschäft vermietet - eine Nutzung, die sich ideal in das urbane Umfeld einfügt und von der vorhandenen Frequenz profitiert. Besonders hervorzuheben ist der befristete Mietvertrag bis zum Jahr 2033, der Ihnen als Eigentümer eine langfristige Planungssicherheit garantiert.

Mit einer attraktiven Rendite von 5,56 % stellt dieses Objekt eine solide Kapitalanlage dar, die Stabilität und Standortqualität vereint.

Ein Investment, das durch seine Klarheit besticht: langfristig vermietet, solide Rendite, etablierter Standort. Dieses Geschäftslokal eignet sich ideal für Anleger, die Wert auf Sicherheit und Kontinuität legen.

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap