

**Investieren mit Weitblick - Langfristig vermietetes
Geschäftslokal mit 4,98 % 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 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 235,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

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

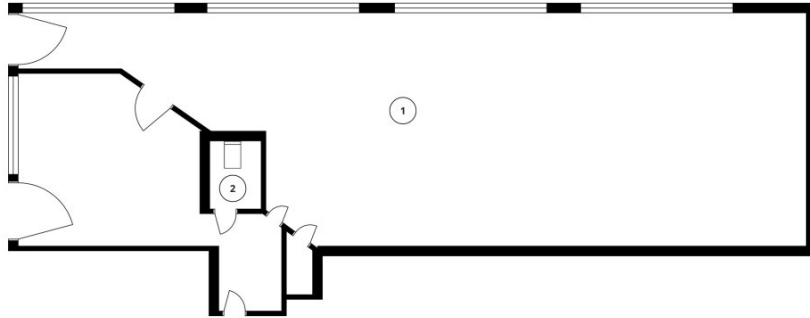
T ?+43 660 6794493?

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





GRUNDRISSPLAN



Investieren mit Weitblick

Langfristig vermietetes Geschäftslokal mit 4,98 %
Rendite in frequenzstarker Wiener Lage



Adresse: Laxenburger Straße 101, 1100 Wien

01	GESCHÄFTSLOKAL	ca. 71,93 m ²
02	WC	ca. 1,35 m ²

Nutzfläche: ca. 73,28 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

Investieren mit Weitblick

Langfristig vermietetes Geschäftslokal mit 4,98 % 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 4,98 % 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