

## Wo Rendite auf Effizienz trifft - Vermietetes Geschäftslokal mit 6,45 % Rendite und klarer Perspektive in attraktiver Wiener Lage



Objektnummer: 6674/307

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Nutzfläche:</b>	25,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 235,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Nussbaumer

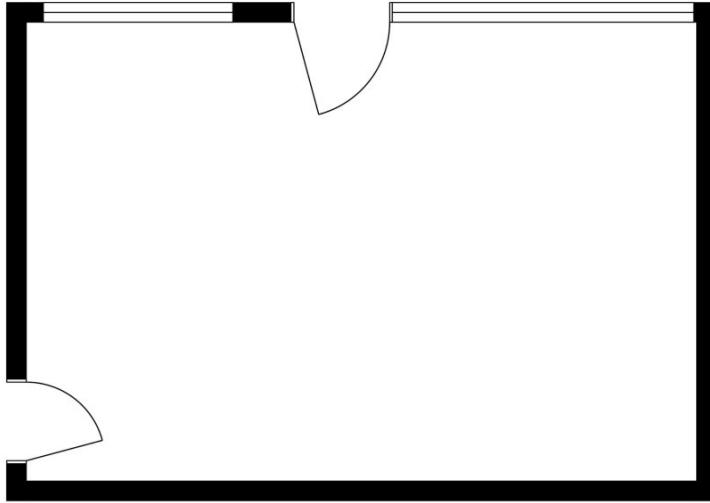
IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

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



## GRUNDRISSPLAN



**Wo Rendite auf Effizienz trifft**  
Vermietetes Geschäftslokal mit 6,45 % Rendite und  
klarer Perspektive in attraktiver Wiener Lage



**Adresse: Laxenburger Straße 101, 1100 Wien**

01 GESCHÄFTSLOKAL ca. 25,92 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche: ca. 25,92 m<sup>2</sup>**

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

## Wo Rendite auf Effizienz trifft

### Vermietetes Geschäftslokal mit 6,45 % Rendite und klarer Perspektive in attraktiver Wiener Lage

Inmitten eines dynamischen Wiener Umfelds präsentiert sich dieses kompakte Geschäftslokal als attraktive Gelegenheit für renditeorientierte Anleger. Die bereits vermietete Immobilie, die durch seine klare Struktur, seine Sichtbarkeit und vor allem durch seine starke Ertragskraft überzeugt. Hier investieren Sie nicht in Visionen - sondern in eine laufende Einnahmequelle mit überschaubarem Risiko und klarer Laufzeit.

Das Lokal verfügt über eine Nutzfläche von ca. 25,92 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine kompakte, effizient gestaltete Raumaufteilung. Der offen geschnittene Hauptraum bildet das Zentrum der Immobilie und eignet sich sowohl ideal für ein Geschäft als auch für eine strukturierte Büronutzung.

Die klare Raumstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung - von klassischen Arbeitsplätzen bis hin zu Verkaufs- oder Dienstleistungsflächen mit übersichtlicher Warenpräsentation und effizienter Kundenführung.

Großzügige Glasflächen zur Straßenseite sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung und verleihen dem Lokal eine prägnante Außenwirkung. Die Einheit profitiert dadurch nicht nur von hellem Raumklima, sondern auch von einer klaren Sichtbarkeit im Straßenraum - ein wesentlicher Vorteil sowohl für Büronutzungen als auch für Geschäftsmodelle mit Kundenfrequenz.

Die kompakte Struktur ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche und spricht insbesondere Mieter an, die Wert auf einen klar gegliederten Grundriss legen.

Die Immobilie ist aktuell als Büro vermietet und bietet mit einer attraktiven Rendite von 6,45 % eine überdurchschnittliche Ertragslage. Der bestehende Mietvertrag ist befristet bis 2028, wodurch sich eine solide Planungssicherheit bei gleichzeitig überschaubarer Bindungsdauer ergibt.

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](mailto: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