

**Stadtjuwel mit stabilem Ertrag - Vermietetes  
Geschäftslokal in historischer Stadtplatzlage - mit ca. 6 %  
Rendite, großzügiger Raumstruktur und optimaler  
Kundenführung**



**Objektnummer: 6674/336**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3340 Waidhofen an der Ybbs
<b>Nutzfläche:</b>	324,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 101,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Martin Felbermair**

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

T +43 676 6230465  
H +43 676 6230465

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





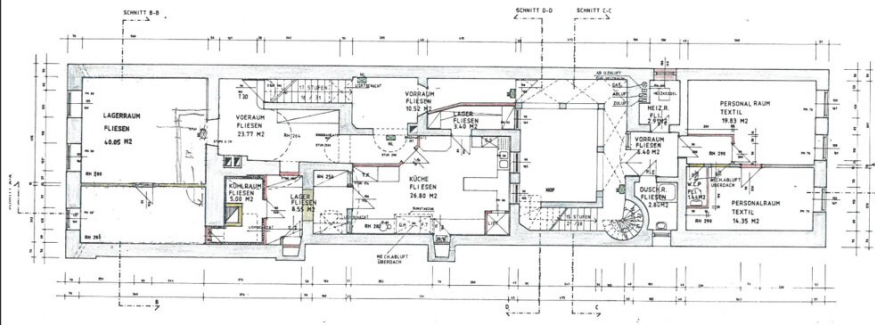






## GRUNDRISSEPLAN

Obergeschoss



### Stadtjuwel mit stabilem Ertrag

Vermietetes Geschäftslokal in historischer Stadtplatzlage - mit ca. 6 % Rendite, großzügiger Raumstruktur und optimaler Kundenführung



Adresse: Oberer Stadtplatz 10, 3340

Waidhofen an der Ybbs

LAGERRAUM	ca. 40,05 m <sup>2</sup>
VORRAUM	ca. 39,69 m <sup>2</sup>
KÜHLSCHRANK	ca. 5,00 m <sup>2</sup>
LAGER	ca. 11,95 m <sup>2</sup>
KÜCHE	ca. 26,80 m <sup>2</sup>
HEIZRAUM	ca. 2,91 m <sup>2</sup>
PERSONALRAUM	ca. 34,18 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,44 m <sup>2</sup>
DUSCHE	ca. 2,80 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche: ca. 164,82 m<sup>2</sup>**

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

Stand: Mai 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

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

# Objektbeschreibung

## Stadtjuwel mit stabilem Ertrag

### Vermietetes Geschäftslokal in historischer Stadtplatzlage - mit ca. 6 % Rendite, großzügiger Raumstruktur und optimaler Kundenführung

Mitten am Oberen Stadtplatz, im Herzen von Waidhofen an der Ybbs, befindet sich dieses besondere Geschäftslokal mit historischem Charakter und klarer Investmentstärke. Das denkmalgeschützte Gebäude verbindet gewachsene Substanz, zentrale Sichtbarkeit und eine etablierte gastronomische Nutzung zu einem Anlageobjekt, das Beständigkeit ausstrahlt.

Auf einer Nutzfläche von ca. 325 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Geschäftslokal über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Gastronomiebereich mit drei Gaststuben, einer mittig platzierten Bar sowie einem charmanten Pizzaplatz mit Pizzaofen. Die Räume wirken einladend, funktional und authentisch zugleich. Ergänzt wird diese Ebene durch einen gemütlichen Hof, der dem Lokal zusätzliche Atmosphäre verleiht. Für Gäste stehen im Erdgeschoss zwei WC's zur Verfügung.

Im Obergeschoss befindet sich die großzügige Industrieküche mit angeschlossenem Kühlraum. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC, ein eigenes Badezimmer sowie weitere Räume, die flexibel als Lager-, Vorbereitungs- oder Nebenflächen genutzt werden können. Dadurch bietet das Obergeschoss nicht nur die notwendige Infrastruktur für den laufenden Gastronomiebetrieb, sondern auch ausreichend Platz für Organisation, Warenlagerung und interne Abläufe. Zwei Dachbodenabteile erweitern die Nutzfläche zusätzlich und bieten wertvollen Stauraum.

Das Geschäftslokal ist unbefristet an eine Pizzeria vermietet und bietet mit einer jährlichen Rendite von ca. 6 % eine attraktive Möglichkeit für Anleger. Der aktuelle Mieter hat die klare Absicht, das Objekt auch langfristig weiter zu mieten und den Gastronomiebetrieb fortzuführen. Die seit Jahrzehnten bestehende Nutzung, die stabilen Mieteinnahmen und die funktionale Raumstruktur schaffen damit eine solide Grundlage für ein beständiges Investment in bester Stadtplatzlage.

Dieses Geschäftslokal eignet sich besonders für Anleger, die Wert auf Substanz, stabile Erträge und ein Objekt mit historischem Charakter legen. Die Immobilie überzeugt durch ein klar nachvollziehbares Nutzungskonzept und einen Standort, der seit jeher vom Leben der Stadt geprägt ist.

## **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----  
Martin Felbermair

Telefon: +43 676 6230465

E-Mail: felbermair@immoquelle.at  
-----

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap