Wo Alltag auf Ertrag trifft - Vermietetes Geschäftslokal mit ca. 4,74 % Rendite, großzügigen Nutzflächen, etablierter Bäckereinutzung und zusätzlichem Werbepotenzial an der Feuermauer



Objektnummer: 6674/282

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Nutzfläche:	263,49 m²
WC:	4
Keller:	126,66 m²
Heizwärmebedarf:	D 112,28 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	449.000,00 €

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.


Tschorek
Tschorek






IMMOQUELLE
Kartenzahlung ab 5 €
ALU-FOLIE


IMMOQUELLE


IMMOQUELLE

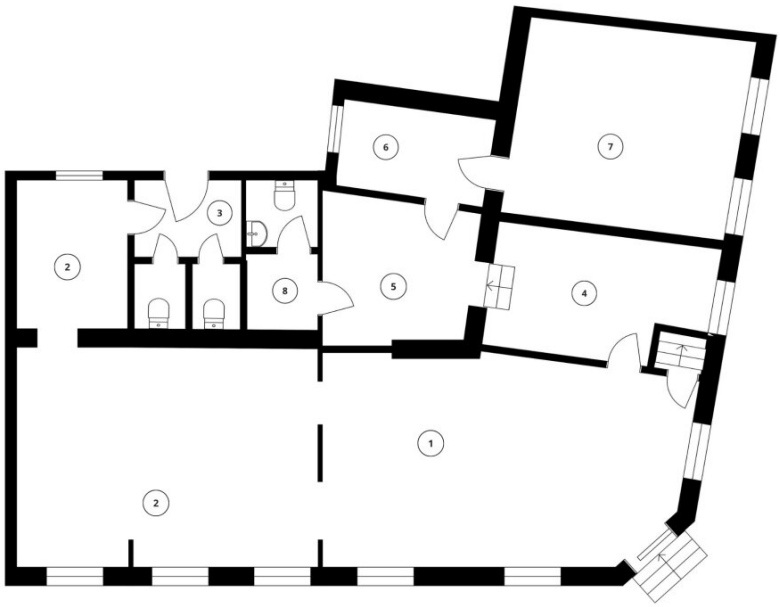






GRUNDRISSPLAN

Erdgeschoss



Wo Alltag auf Ertrag trifft

Vermietetes Geschäftslokal mit ca. 4,74 % Rendite, großzügigen Nutzflächen, etablierter Bäckereinutzung und zusätzlichem Werbepotenzial an der Feuermauer



Adresse: Wilhelminenstraße 18, 1160 Wien

01	GESCHÄFTSLOKAL	ca. 34,63 m²
02	GASTRAUM	ca. 38,07 m²
03	GÄSTE WC	ca. 6,73 m²
04	BÜRO	ca. 11,45 m²
05	VORRAUM 1	ca. 9,16 m²
06	VORRAUM 2	ca. 5,70 m²
07	AR	ca. 19,73 m²
08	WC	ca. 4,34 m²
Nutzfläche:		**ca. 129,81 m²**

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

Stand: November 2026

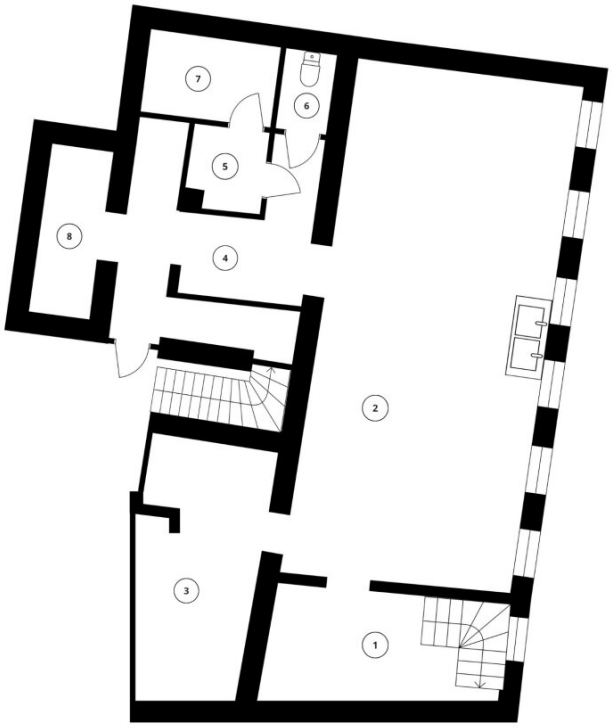
Verkauf:

IMMOQUELLE

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

GRUNDRISSPLAN

Kellergeschoss



Wo Alltag auf Ertrag trifft

Vermietetes Geschäftslokal mit ca. 4,74 % Rendite, großzügigen Nutzflächen, etablierter Bäckereinutzung und zusätzlichem Werbepotenzial an der Feuermauer



Adresse: Wilhelminenstraße 18, 1160 Wien

01	VORRAUM	ca. 10,90 m²
02	BACKSTUBE	ca. 57,66 m²
03	LAGER	ca. 17,18 m²
04	GANG	ca. 20,56 m²
05	WASCHRAUM	ca. 4,02 m²
06	PERSONAL WC	ca. 2,71 m²
07	GARDEROBE	ca. 7,13 m²
08	LAGER	ca. 6,50 m²
Nutzfläche:		**ca. 126,66 m²**

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

Stand: November 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

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

Objektbeschreibung

Wo Alltag auf Ertrag trifft

Vermietetes Geschäftslokal mit ca. 4,74 % Rendite, großzügigen Nutzflächen, etablierter Bäckereinutzung und zusätzlichem Werbepotenzial an der Feuermauer

In einer gut sichtbaren Wiener Lage an der Wilhelminenstraße präsentiert sich dieses Geschäftslokal als attraktive Gelegenheit für Investoren, die auf eine stabile Vermietung, eine durchdachte Flächenstruktur und verlässliche Erträge setzen.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses öffnet sich ein großzügiger Verkaufsbereich, der den ersten Eindruck des Lokals prägt. Offen, gut zugänglich und klar strukturiert bildet er den zentralen Mittelpunkt. Auf der linken Seite schließen mehrere helle Gasträume an, die durch ihre Fensterflächen angenehm lichtdurchflutet wirken. Gäste-WCs runden den Bereich funktional und komfortabel ab.

Rechts vom Verkaufsbereich befindet sich ein Büro, das als ruhiger Arbeits- und Verwaltungsbereich genutzt werden kann. Von hier aus erschließen sich weitere Nebenflächen, darunter Vorräume, ein zusätzliches WC sowie ein Abstellraum. Diese Ergänzung sorgt für kurze Wege und eine klare Trennung zwischen Kundenfläche, Organisation und rückwärtigen Abläufen.

Besonders praktisch ist die Verbindung vom Erdgeschoss in das Kellergeschoss, das aus dem Lokal über eine Treppe erreichbar ist. Im Untergeschoss eröffnet sich eine großzügige Backstube, die den laufenden

Bäckereibetrieb ideal ergänzt und die internen Abläufe im Hintergrund unterstützt. Vom zentralen Arbeitsbereich aus erschließen sich weitere Nutzbereiche, die das Lokal im Untergeschoss sinnvoll erweitern. Diese Aufteilung schafft klare Strukturen hinter den Kulissen und bietet zusätzliche Flächen, die die Nutzung sinnvoll unterstützen.

Das Geschäftslokal ist unbefristet an eine Bäckerei vermietet und erwirtschaftet eine jährliche Rendite von rund 4,74 %. Damit verbindet dieses Lokal laufende Mieteinnahmen mit einer etablierten Nutzung und einer Flächenstruktur, die für eine gastronomische Nutzung hervorragend geeignet ist.

Zusätzliches Wertsteigerungspotenzial bietet die Feuermauer Richtung Wattgasse: Hierfür besteht ein unentgeltliches Nutzungsrecht zu Werbezwecken, wodurch sich für das Geschäftslokal weiteres Nutzungspotenzial ergibt.

Die Kombination aus repräsentativer Geschäftsfläche im Erdgeschoss, umfangreichen Neben-

und Nutzflächen im Untergeschoss sowie stabiler Vermietung macht diese Immobilie zu einem funktional starken Anlageobjekt. In Verbindung mit der gewachsenen Wiener Lage entsteht eine überzeugende Gelegenheit für Anleger, die auf nachhaltige und wertbeständige Investments setzen.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap