Top-Anlagehit in 1220 Wien: Kompaktes Gewerbelokal (aktuell als Trafik geführt) zu verkaufen!



Objektnummer: 18741

Eine Immobilie von hierwohnich Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	28,92 m²
Heizwärmebedarf:	75,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,48
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	104,31 €
Heizkosten:	52,78 €
USt.:	31,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



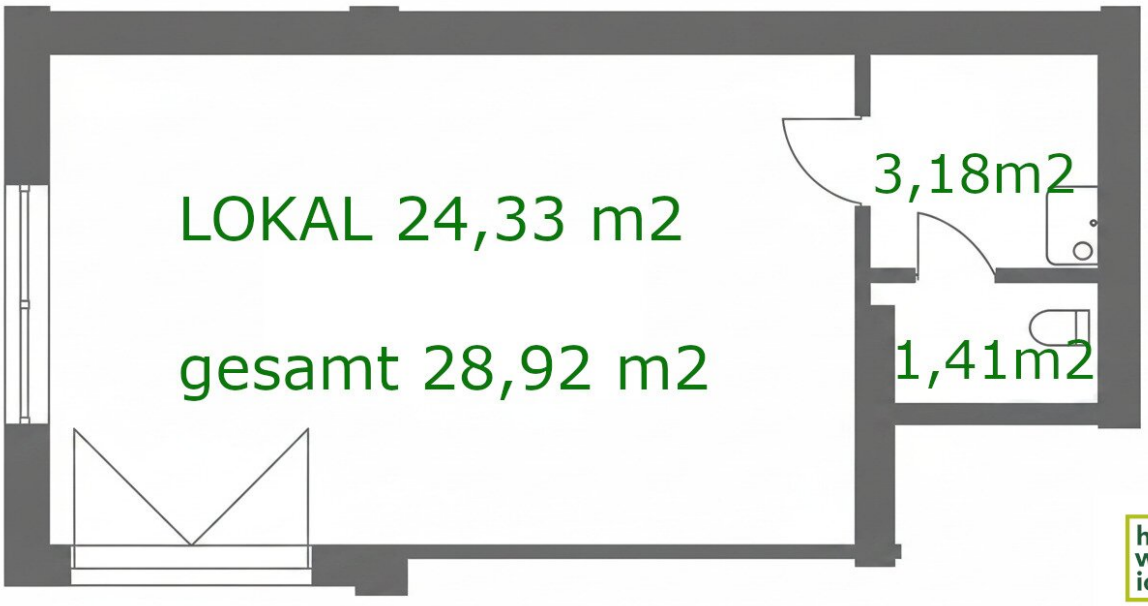
Wolfram Wassermann

hierwohnich Immobilien GmbH
Wollzeile 17/22
1010 Wien

T +43 699 1965 3726

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Kosmetik Fusspflege
Tabak Trafik
DERUNGSSCHNEIDEREI


LOKAL 24,33 m2
gesamt 28,92 m2
3,18m2
1,41m2

Objektbeschreibung

Top-Anlagehit in 1220 Wien: Kompaktes Gewerbelokal (aktuell als Trafik geführt) zu verkaufen!

Suchen Sie eine krisensichere Investition in einem der am schnellsten wachsenden Bezirke Wiens oder planen Sie den Einstieg in ein etabliertes Monopolgeschäft?

In einer Quergasse der Wagramer Straße**, 1220 Wien**, gelangt dieses perfekt aufgeteilte und hervorragend eingeführte Gewerbelokal zum Verkauf. Das Objekt wird als Immobilie (physisches Lokal, nicht der Betrieb) veräußert und bietet durch seine aktuelle Vermietung maximale Flexibilität und Planungssicherheit.

Die Eckdaten auf einen Blick:

- **Lage:** Querstraße zur Wagramer Straße, 1220 Wien (Donaustadt)
- **Nutzfläche:** ca. 29 m²
- **Aktueller Status:** Bestens etablierte Trafik
- **Mietvertrag:** Aufrecht bis **Ende 2029**
- **Verkaufstyp:** Verkauf der Liegenschaft (Eigentumslokal), Übernahme des Betriebes ebenfalls möglich,

Zwei attraktive Optionen für Käufer:

Dieses Objekt passt sich Ihren strategischen Zielen an. Es ergeben sich zwei erstklassige Szenarien:

Option 1: Das perfekte Vorsorgeobjekt (Für Investoren)

Sie kaufen die Immobilie als stabile Geldanlage. Durch den aufrechten Mietvertrag bis Ende 2029 profitieren Sie ab dem ersten Tag von **gesicherten, fortlaufenden Mieteinnahmen**. Ein unkompliziertes Investment mit einem verlässlichen Mieter in einer frequenzstarken Lage.

Option 2: Die Chance auf Eigenbetrieb (Für angehende Trafikanten)

Sie träumen von der Selbstständigkeit mit einem krisensicheren Fundament? Es besteht die exklusive Möglichkeit, neben dem Immobilienkauf auch den **laufenden Trafik-Betrieb inklusive des eingespielten Personals** vom aktuellen Trafikanten zu übernehmen.

Wichtiger rechtlicher Hinweis: Da es sich um ein Tabakmonopol handelt, ist für die Betriebsübernahme eine entsprechende persönliche Berechtigung erforderlich. Details dazu müssen vorab individuell mit der *MVG Monopolverwaltung GmbH* abgeklärt werden, gerne berät auch der aktuelle Betreiber.

Lage & Infrastruktur

Die Lage im 22. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch eine solide Infrastruktur, eine dichte Wohnumgebung und eine gute lokale Frequenz aus. Der Standort ist im Viertel bestens bekannt und sichert dem dort ansässigen Betrieb seit Jahren einen treuen Kundenstamm.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ob als renditestarke Ergänzung für Ihr Immobilienportfolio oder als Startschuss in die Selbstständigkeit – dieses Objekt bietet Ihnen das Fundament für Ihren Erfolg.

Für nähere Informationen sowie einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Haben Sie Fragen oder Interesse an diesem Lokal? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

hierwohnich Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnich.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap