

**Rendite trifft urbanes Gastrokonzept - Vermietetes
Geschäftslokal mit Gastronomiebetrieb mit ca. 5,70 %
Rendite, charmantem Garten und klarer Raumstruktur in
Wien-Penzing**



Objektnummer: 6674/374

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Nutzfläche:	81,27 m ²
WC:	4
Garten:	26,45 m ²
Heizwärmebedarf:	E 219,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

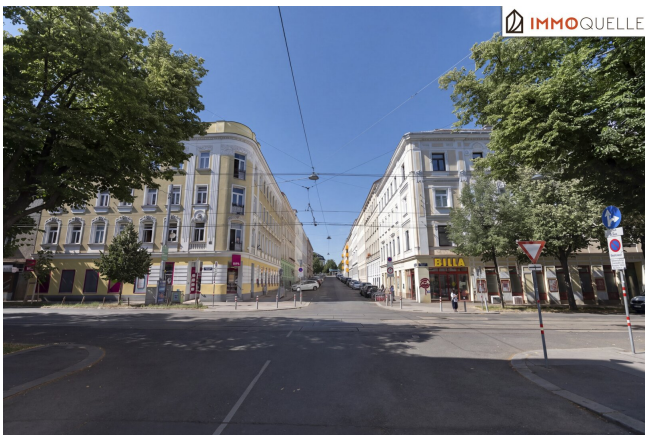
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

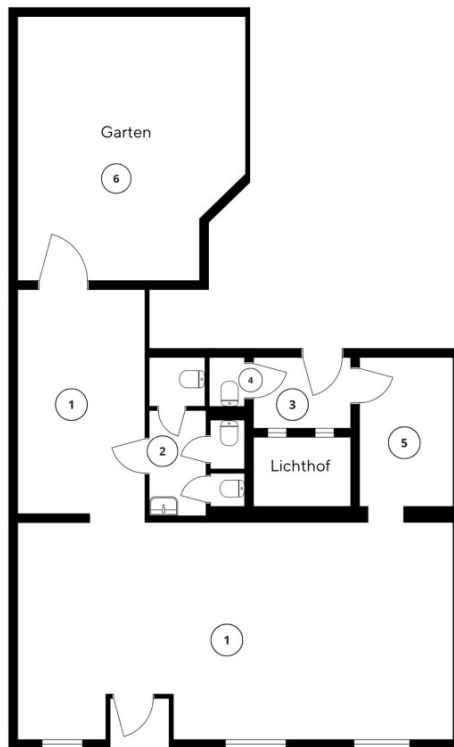
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







GRUNDRISSPLAN



Rendite trifft urbanes Gastrokonzept

Vermietetes Geschäftslokal mit Gastronomiebetrieb mit
ca. 5,70 % Rendite, charmantem Garten und klarer
Raumstruktur in Wien-Penzing



Adresse: Hütteldorfer Straße 215, 1140 Wien

01	GASTRAUM	ca. 61,04 m ²
02	GÄSTE-WC	ca. 6,64 m ²
03	PERSONALRAUM	ca. 3,33 m ²
04	PERSONAL-WC	ca. 1,73 m ²
05	KÜCHE	ca. 5,45 m ²

Nutzfläche: ca. 81,27 m²

06	GARTEN	ca. 26,45 m ²
----	--------	--------------------------

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

Stand: Juli 2026

Verkauf:



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

Objektbeschreibung

Rendite trifft urbanes Gastrokonzept

Vermietetes Geschäftslokal mit Gastronomiebetrieb mit ca. 5,70 % Rendite, charmantem Garten und klarer Raumstruktur in Wien-Penzing

Willkommen in einem Geschäftslokal, das Funktionalität, Präsenz und städtische Sichtbarkeit auf angenehme Weise miteinander verbindet. An der Hütteldorfer Straße 215 in Wien-Penzing eröffnet sich im Erdgeschoss eine kompakte Gewerbefläche, die mit klarer Raumstruktur, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer präsenten Lage im urbanen Umfeld überzeugt.

Auf insgesamt ca. 81,27 m² Nutzfläche präsentiert sich das Geschäftslokal mit einem gut gegliederten Grundriss. Der großzügige Gastraum mit ca. 61,04 m² wirkt offen, übersichtlich und vielseitig nutzbar. Er bietet ausreichend Platz für ein stimmiges Gastronomiekonzept, flexible Sitzbereiche und eine angenehme Gästeatmosphäre.

Geradeaus gelangt man in das eigentliche Herzstück: den ganz hinten gelegenen Garten mit ca. 26,45 m². Diese seltene Freifläche schenkt dem Lokal eine besondere Qualität - ruhig, zurückgezogen und angenehm vom Straßenraum abgeschirmt.

Ergänzt wird die Hauptfläche durch sinnvoll angeordnete Nebenräume, die den gewerblichen Alltag praktisch unterstützen. Die Küche schafft Raum für interne Abläufe, Vorbereitung und Arbeitsmaterialien. Der Personalraum bietet eine Rückzugsmöglichkeit für Mitarbeiter und wird durch ein Personal-WC ergänzt. Zusätzlich sind von der Geschäftsfläche aus Gäste-WC-Anlagen erreichbar.

Die Raumaufteilung trennt den offenen, kundennahen Gastraum geschickt von den internen Bereichen. Personal-, Sanitär- und Nebenräume sind diskret im rückwärtigen Teil organisiert und sorgen für einen klaren, funktionalen Ablauf.

Aktuell ist das Geschäftslokal unbefristet an einen Gastronomiebetrieb vermietet und bietet Käufern damit eine stabile, langfristig planbare Einnahmesituation. Die Immobilie erwirtschaftet derzeit eine jährliche Rendite von rund 5,70 % und stellt damit eine attraktive Kapitalanlage in Wiener Frequenzlage dar.

Durch vertraglich fixierte Mietzinssteigerungen erhöht sich die Rendite ab September 2027 auf ca. 5,90 % und ab September 2030 auf ca. 6,15 % - ein klarer Mehrwert für Anleger mit Blick auf zukünftiges Ertragspotenzial.

Laut Wirtschaftskammer Wien wird die Hütteldorfer Straße als klassische Geschäftsstraße mit Funktion der Stadtteilversorgung eingeordnet. Eine Marktpotenzialanalyse weist für das

Einzugsgebiet ein Gastronomiepotenzial von über 100 Mio. Euro aus und zeigt zusätzlichen Bedarf an Angebot und Vielfalt in diesem Segment. Durch den 2024 errichteten baulich getrennten Radweg und neue Grünflächen wurde die Straße zusätzlich aufgewertet und gewinnt weiter an Aufenthaltsqualität und urbaner Attraktivität.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap