

## **Geschäftslokal im 7. Bezirk – Erfolgreicher Head- & Growshop mit starker Eigenmarke zu vergeben**



**Objektnummer: 4671**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m²
<b>Kaltmiete (netto)</b>	673,75 €
<b>Kaltmiete</b>	806,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,97 €
<b>USt.:</b>	161,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



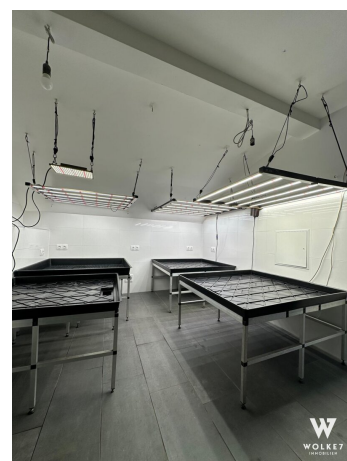
### Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +4369913434730  
H +4369913434730

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







## Objektbeschreibung

Zur Übernahme gelangt „**THE HERBALIST**“, ein moderner Head- & Growshop im Herzen Wiens. Das Geschäft besticht durch seine zentrale Lage, einen starken Markenauftritt sowie einen neu aufgesetzten Online-Shop.

Seit der Übernahme im Februar 2022 wurde das Unternehmen konsequent modernisiert und 2023 durch ein umfassendes Rebranding neu positioniert.

### Eckdaten:

- Gründung: 2014 | Übernahme: Februar 2022
- Standort: 7. Bezirk, Wien
- Vision: Transformation der österreichischen Cannabis-Kultur
- Anspruch: Hochwertige Produkte, zeitgemäßes Design, Boutique-Erlebnis
- Unbefristeter Mietvertrag

### Sortiment & Angebot:

- Hochwertige Stecklinge & Sämlinge mit treuer Stammkundschaft
- Eigenproduktion: CBD-Produkte, Hoodies, Grinder, eigene Grow-LED („HERBALED“)
- Sortiment: Growequipment, Raucherbedarf & Lifestyle-Produkte
- Beratung: Diskret, persönlich & markenkonform

### Online-Auftritt:

- Webshop Relaunch 2023: modern, intuitiv, CI-konform
- Verknüpfung mit 12 Domains
- SEO-optimierte Struktur mit professioneller Bildwelt
- Gutscheinkaktionen, Eigenmarken & Zubehör integriert

- Starker Auftritt auf Fachmessen in den letzten 3 Jahren

### **Shopgestaltung & Ausstattung:**

- Designorientierte, moderne Einrichtung
- Warenlager, Geschäftsausstattung & Mobiliar inkludiert

### **Kaufpreis / Ablöse:**

- **€ 120.000,-**
- Inklusive Warenlager, Mobiliar, Shopausstattung, Domains & Webshop

### **Besonderheit:**

Ein perfekt positioniertes Geschäft mit hohem Wiedererkennungswert, treuer Kundschaft und nachhaltigem Wachstumspotenzial.

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt

Für weitere Informationen sowie Besichtigungstermine senden Sie uns bitte eine Anfrage.

### **Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 699 13434 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen



passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap