

Mitten im historischen Herzen - Innenstadt-Juwel mit langfristiger Perspektive: Geschäftslokal mit Büro und bestehendem Gastronomiebetrieb



Objektnummer: 6674/276

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1961
Nutzfläche:	169,70 m ²
Gesamtfläche:	169,70 m ²
Verkaufsfläche:	57,30 m ²
Bürofläche:	83,70 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 29,14 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

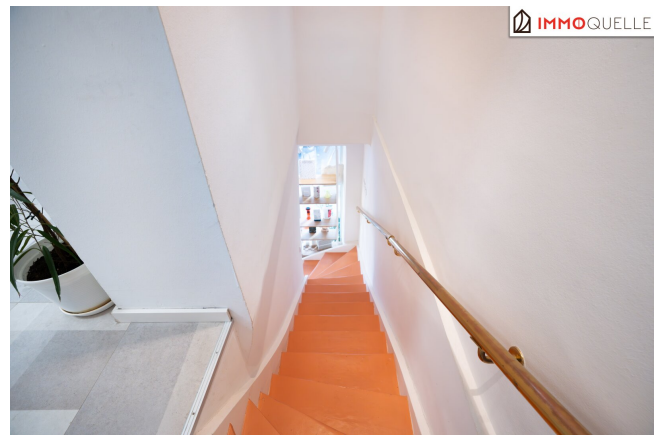
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



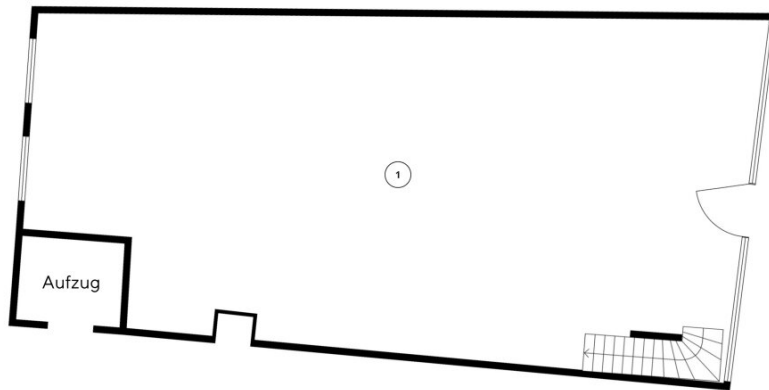






GRUNDRISSPLAN

EG



Mitten im historischen Herzen

Innenstadt-Juwel mit langfristiger Perspektive:
Geschäftslokal mit Büro und bestehendem
Gastronomiebetrieb



Adresse: Gonzagagasse 5, 1010 Wien

01 GESCHÄFTSLOKAL ca. 57,30 m²

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

Stand: Februar 2026

Verkauf:

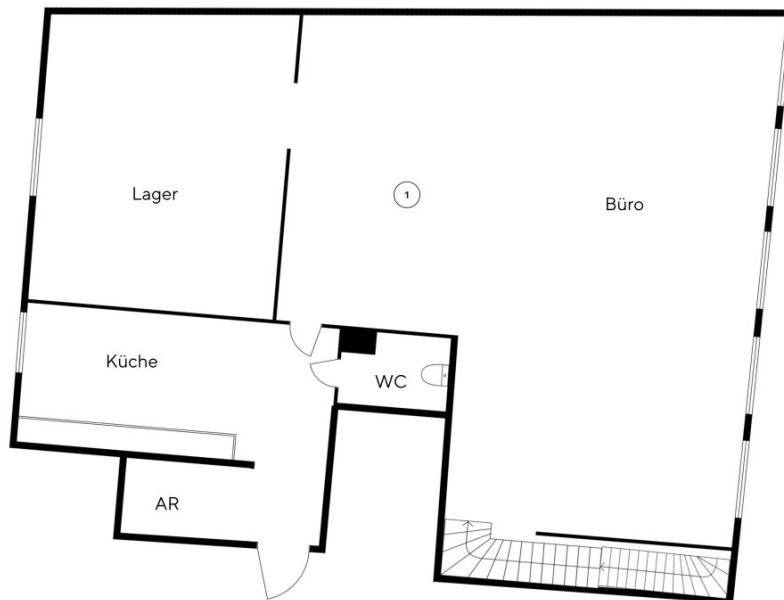


IMMOQUELLE

Dr.-Karl-Lueger-Platz 5/10, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

OG



Mitten im historischen Herzen

Innenstadt-Juwel mit langfristiger Perspektive:
Geschäftslokal mit Büro und bestehendem
Gastronomiebetrieb



Adresse: Gonzagagasse 5, 1010 Wien

01 BÜRO ca. 83,70 m²
(einschließlich Lager,
WC, AR und Küche)

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

Stand: Februar 2026

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5/10, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Mitten im historischen Herzen

Innenstadt-Juwel mit langfristiger Perspektive: Geschäftslokal mit Büro und bestehendem Gastronomiebetrieb

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Investitionsmöglichkeit im Herzen der Wiener Innenstadt. In absoluter Premiumlage des 1. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich dieses hochwertige Geschäftslokal. Die Immobilie vereint **zentrale Innenstadtlage**, durchdachte Flächenstruktur und langfristige Vermietung zu einem stabilen und nachhaltigen Investment.

Das Geschäftslokal erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine funktionale, klar strukturierte Aufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Geschäftsfläche **mit ausgezeichneter Sichtbarkeit durch große Glasfronten**. Die offene Gestaltung schafft eine repräsentative Atmosphäre und bietet ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung. Die starke Straßenpräsenz sorgt für optimale Wahrnehmbarkeit im frequentierten Innenstadtumfeld.

Über eine interne Treppe ist das Erdgeschoss direkt mit dem Obergeschoss verbunden. Hier befindet sich eine weitläufige Fläche, die aktuell als Büro- und Nebenfläche genutzt wird. Die Aufteilung umfasst mehrere Bereiche inklusive Küche, Lagerraum, Bürofläche, WC sowie Abstellraum. Diese Struktur ermöglicht eine flexible Nutzung und schafft funktionale Ergänzungsflächen zur Geschäftszone im Erdgeschoss.

Zusätzlich steht eine Kellerfläche mit ca. 28,7 m² zur Verfügung, die wertvolle Lager- oder Nutzfläche bietet und die Funktionalität sowie Wirtschaftlichkeit des Objekts zusätzlich unterstreicht.

Das Geschäftslokal ist befristet bis 2032 an ein Café vermietet und bietet damit eine verlässliche Einnahmenstruktur. Dieses Angebot eröffnet eine seltene Möglichkeit, in ein renditestarkes Objekt in absoluter Bestlage zu investieren. Die Immobilie erwirtschaftet eine jährliche Rendite von rund 4,34 Prozent und präsentiert sich somit als stabiles, werthaltiges Investment mit klar kalkulierbarer Ertragsbasis und **langfristiger Perspektive**.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap