

**Wo Frequenz auf Rendite trifft - Vermietete  
Geschäftslokale mit 7,30 % Rendite in lebendiger Wiener  
Lage**



**Objektnummer: 6674/294**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Gastgewerbe                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                                |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 96,02 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 151,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,25                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 498.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nussbaumer**

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

T ?+43 660 6794493?

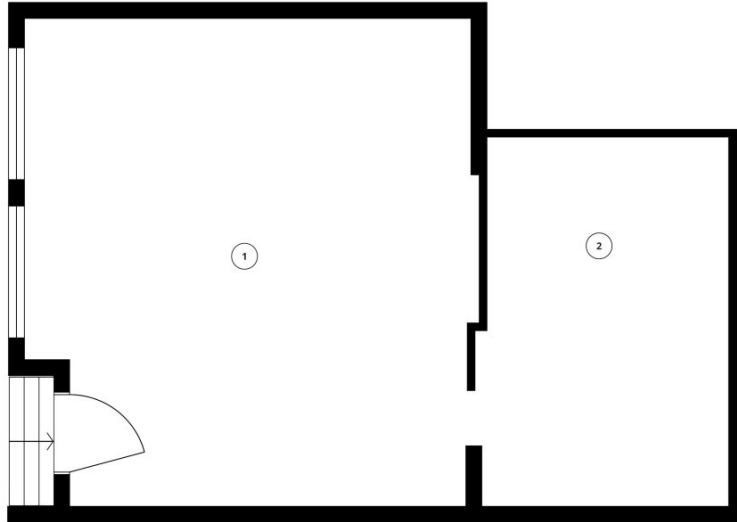
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## GRUNDRISSPLAN

Geschäftslokal 1



### Wo Frequenz auf Rendite trifft

Vermietete Geschäftslokale mit 7,30 %  
Rendite in lebendiger Wiener Lage



Adresse: Linzer Straße 40, 1140 Wien

|    |          |                          |
|----|----------|--------------------------|
| 01 | GASTRAUM | ca. 33,94 m <sup>2</sup> |
| 02 | AR       | ca. 15,56 m <sup>2</sup> |

**Nutzfläche:** ca. 49,50 m<sup>2</sup>

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

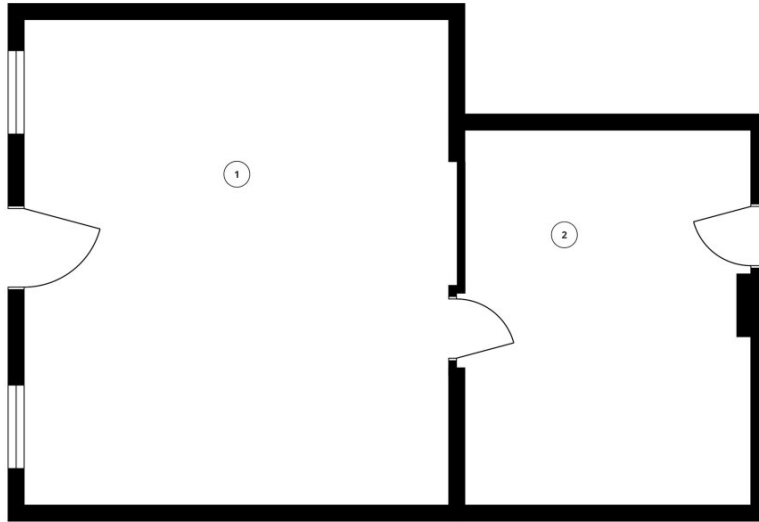
Stand: März 2026

Verkauf:

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

## GRUNDRISSPLAN

Geschäftslokal 2



### Wo Frequenz auf Rendite trifft

Vermietete Geschäftslokale mit 7,30 %  
Rendite in lebendiger Wiener Lage



Adresse: Linzer Straße 40, 1140 Wien

|    |              |                          |
|----|--------------|--------------------------|
| 01 | GASTRAUM     | ca. 31,81 m <sup>2</sup> |
| 02 | PERSONALRAUM | ca. 14,71 m <sup>2</sup> |

**Nutzfläche:** ca. 46,52 m<sup>2</sup>

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

Stand: März 2026

Verkauf:



**IMMOQUELLE**

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

# Objektbeschreibung

## Wo Frequenz auf Rendite trifft

### Vermietete Geschäftslokale mit 7,30 % Rendite in lebendiger Wiener Lage

Willkommen bei zwei Geschäftslokalen, die eine besonders interessante Gelegenheit für Anleger darstellen. Die Immobilien vereinen eine urbane Frequenzlage, eine funktionale Raumaufteilung und bestehende Mietverhältnisse - eine Kombination, die in einer Stadt wie Wien besonders gefragt ist.

Besonders attraktiv für Investoren ist zudem die Möglichkeit, ein weiteres renditestarkes Geschäftslokal im selben Gebäude zu erwerben, das eine Rendite von rund 7,90 % erzielt. Dadurch bietet sich die Chance, ein attraktives Immobilienpaket mit stabilen Mieteinnahmen und interessantem Ertragspotenzial zu erwerben.

#### Geschäftslokal 1

Beim Betreten des Lokals eröffnet sich ein einladender Geschäftsbereich mit rund 34 m<sup>2</sup>, der derzeit von einer Bäckerei genutzt wird. Der Raum bietet eine angenehme Atmosphäre für Gäste und Kunden und eignet sich ideal für gastronomische oder ähnliche gewerbliche Konzepte. Ergänzt wird der Bereich durch einen praktischen Abstellraum mit rund 16 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Platz für Lagerung, Vorbereitung oder organisatorische Abläufe im Hintergrund bietet.

Die kompakte und gut durchdachte Raumstruktur ermöglicht effiziente Arbeitsabläufe und schafft gleichzeitig eine angenehme Umgebung für Kunden. Durch die gut sichtbare Lage im Erdgeschoss sowie die direkte Präsenz an einer frequentierten Straße profitiert das Geschäftslokal von einer stetigen Passantenfrequenz, was für viele Geschäftsmodelle ein entscheidender Standortfaktor ist.

#### Geschäftslokal 2

Das Geschäftslokal verfügt über einen großzügigen Gastraum, der derzeit von einer Pizzeria genutzt wird. Die offene Raumgestaltung schafft eine angenehme Atmosphäre für Gäste und bietet gleichzeitig optimale Voraussetzungen für gastronomische Konzepte. Ergänzt wird der

vordere Geschäftsbereich durch einen funktionalen Nebenraum, der zusätzlichen Platz für Lagerung oder organisatorische Abläufe bietet und einen effizienten Betriebsablauf unterstützt.

Die klare und kompakte Raumstruktur ermöglicht eine praktische Trennung zwischen Gästebereich und Arbeitsflächen, wodurch Arbeitsprozesse optimal organisiert werden können, ohne den Gastraum zu beeinträchtigen.

## **Vermietung & Rendite**

Das Geschäftslokal 1 ist aktuell bis zum Jahr 2033 an eine Bäckerei vermietet, während das zweite Geschäftslokal unbefristet vermietet ist. Dadurch ergibt sich für Käufer eine stabile und planbare Einnahmesituation. Gemeinsam erwirtschaften die beiden Geschäftslokale eine jährliche Rendite von rund 7,30 % und stellen damit eine besonders attraktive Kapitalanlage in Wiener Frequenzlage dar - mit solider Ertragsbasis und langfristigem Wertpotenzial.

Die Kombination aus attraktiver Lage, kompakter und funktionaler Raumstruktur sowie stabiler Vermietung macht diese Geschäftslokale zu einer interessanten Gelegenheit für Anleger mit Fokus auf nachhaltige und renditestarke Investments in Wien.

## **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](mailto:j.nussbaumer@immoquelle.at)

-----

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap