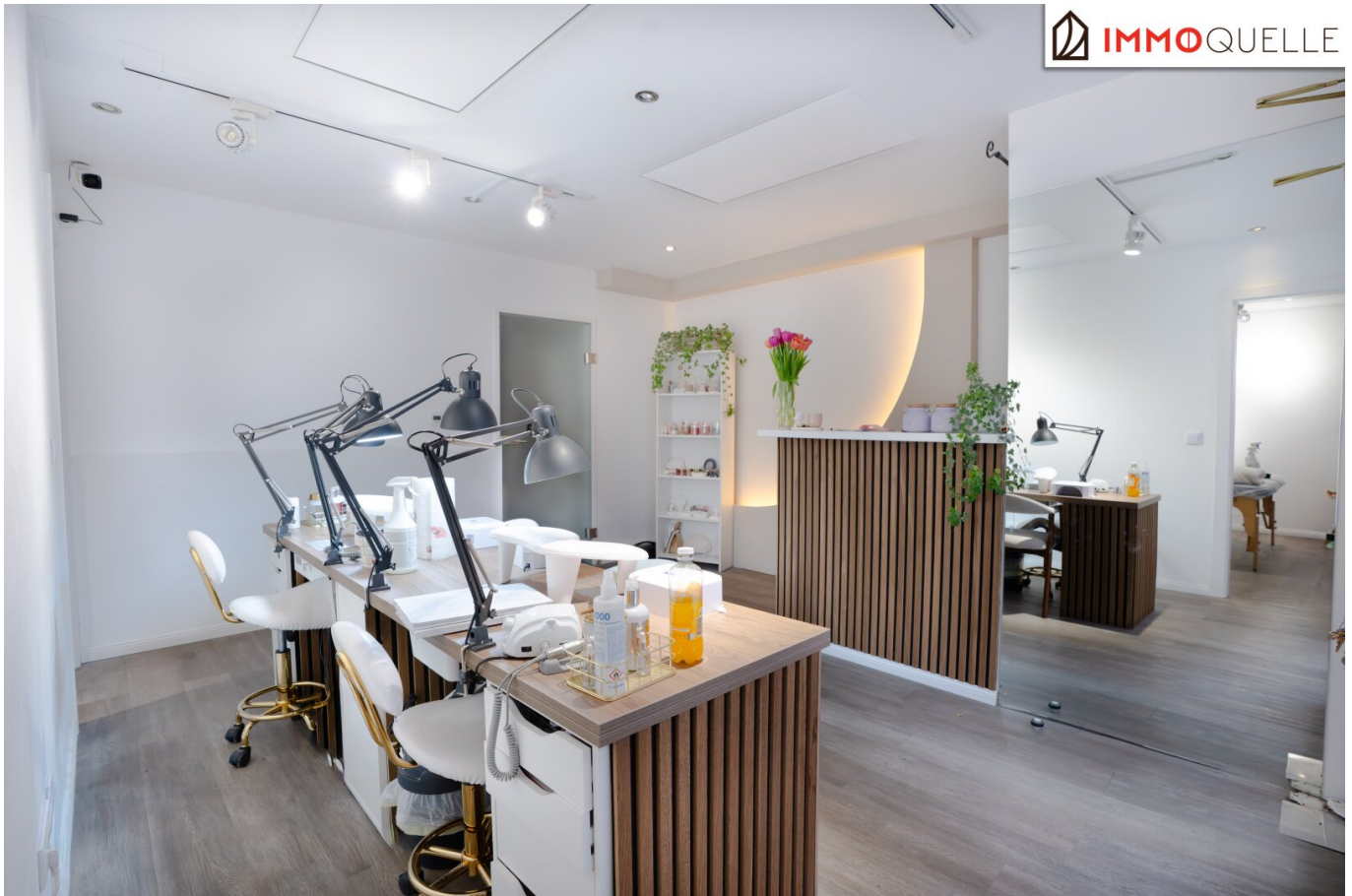


**Investmentjuwel mit langfristigem Potenzial - Vermietetes
Geschäftslokal mit 5,20 % Rendite in begehrter Lage nahe
dem Wiener Rathaus**



Objektnummer: 6674/279

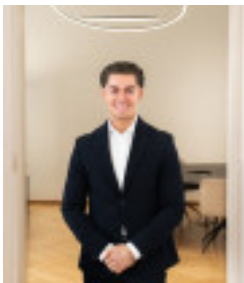
Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Nutzfläche:	39,06 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

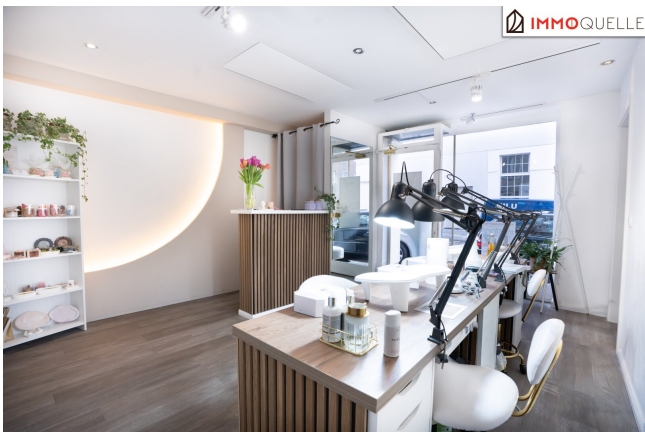


Nikolas Oberhuber

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

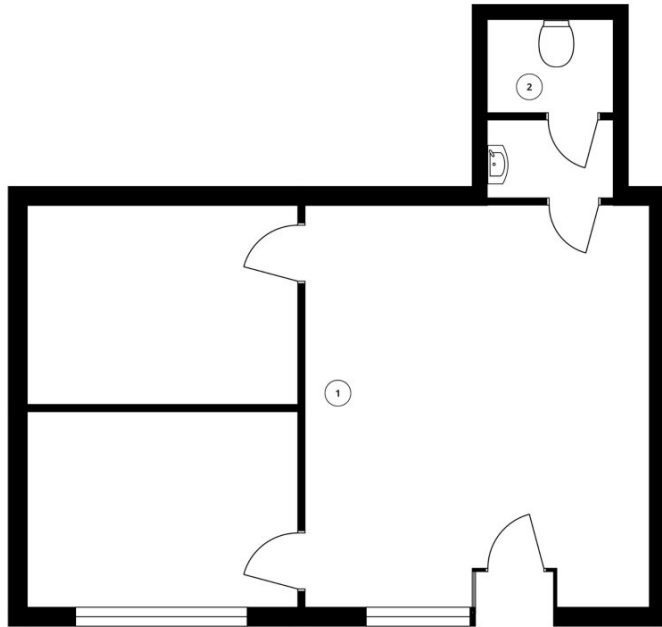
T +43676 7603986
H +43676 7603986

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





GRUNDRISSPLAN



Investmentjuwel mit langfristigem Potenzial
Vermietetes Geschäftslokal mit 5,20 % Rendite in
begehrter Lage nahe dem Wiener Rathaus



Adresse: Kochgasse 26, 1080 Wien

01	GESCHÄFTSLOKAL	ca. 36,43 m ²
02	WC	ca. 2,63 m ²

Nutzfläche: **ca. 39,06 m²**

Die Grundrispläne 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

Investmentjuwel mit langfristigem Potenzial

Vermietetes Geschäftslokal mit 5,20 % Rendite in begehrter Lage nahe dem Wiener Rathaus

Mitten in der begehrten Wiener Josefstadt bietet dieses Geschäftslokal eine besonders interessante Gelegenheit für Anleger. Die Kombination aus urbaner Frequenzlage, kompaktem Grundriss und bestehendem Mietverhältnis macht die Immobilie zu einem attraktiven Investment mit stabiler Perspektive.

Das Geschäftslokal verfügt über eine Gesamtfläche von rund 39 m² und befindet sich im Erdgeschoss. Der Grundriss ist funktional und effizient gestaltet: Die offene Hauptfläche bildet das Herzstück der Einheit und eignet sich ideal als Verkaufs- oder Behandlungsraum. Aktuell ist das Geschäftslokal in drei Bereiche gegliedert, wodurch neben der Hauptfläche zwei zusätzliche Räume entstehen, die flexibel als Büro, Lager oder Behandlungsräume genutzt werden können.

Im hinteren Teil des Lokals befindet sich zudem ein eigenes WC, das bequem über einen kleinen Vorraum erreichbar ist. Diese klare und praktische Raumstruktur ermöglicht eine vielseitige Nutzung und schafft optimale Voraussetzungen für verschiedene Geschäftsmodelle.

Aktuell ist das Geschäftslokal befristet bis Juli 2030 an einen Beautysalon vermietet, wodurch sich für Käufer eine kontinuierliche und planbare Einnahmesituation ergibt. Die Immobilie erwirtschaftet eine jährliche Rendite von rund 5,20 % und stellt damit eine attraktive Kapitalanlage in zentraler Wiener Lage dar - mit stabiler Ertragsbasis und nachhaltigem Wertpotenzial.

Diese Immobilie vereint somit zentrale Lage, kompakte Größe und ein bestehendes Mietverhältnis zu einer attraktiven Gelegenheit für Anleger, die eine vermietete Gewerbeimmobilie in guter Wiener Lage suchen.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Nikolas Oberhuber

Telefon: +43 676 7603986

E-Mail: oberhuber@immoquelle.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap