***FRISEURSALON MIT POTENTIAL AUF MAHÜ`S BESTLAGE

Eingangsbereich

Objektnummer: 5663/102

Eine Immobilie von Brigitte Handler Immobilien Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	254,00 m²
Verkaufsfläche:	198,00 m²
Bürofläche:	56,00 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 188,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaltmiete (netto)	27.400,00 €
Kaltmiete	28.027,24 €
Betriebskosten:	627,24 €
USt.:	5.605,45 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

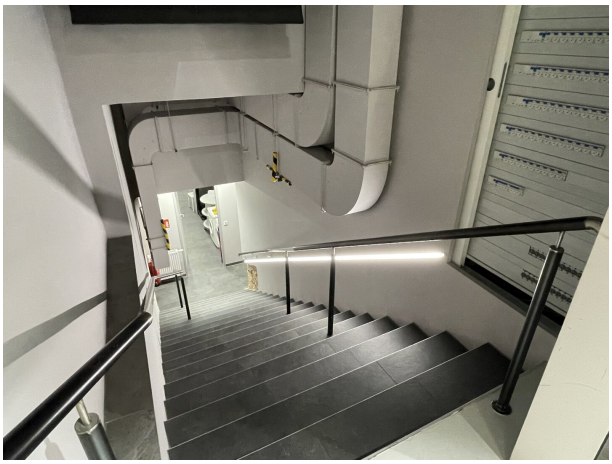
Brigitte Handler

Brigitte Handler Immobilien Consulting
Marchetstraße 37a / 3 / 14
2500 Baden

T +43 664 344 1471
H +43 664 344 1471

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

komfovent
RHP

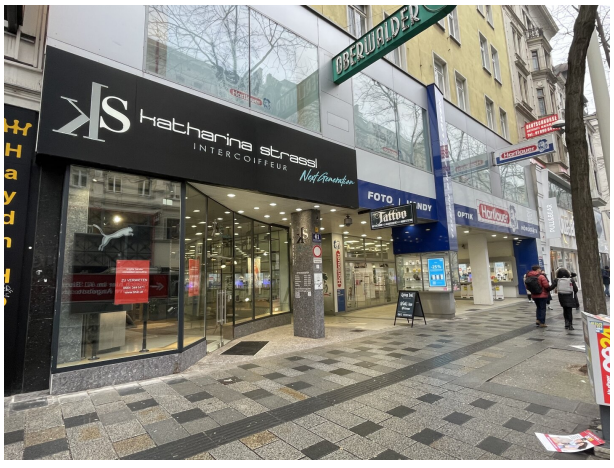


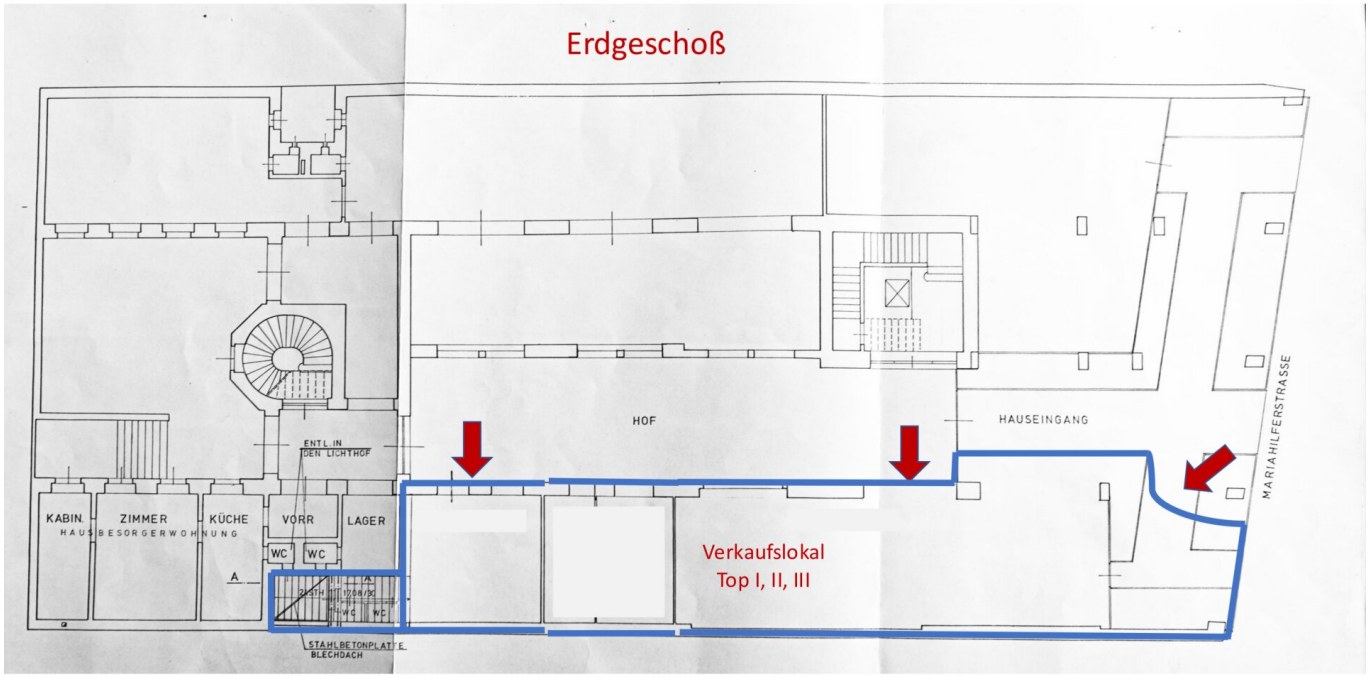
strassl
Next Generation

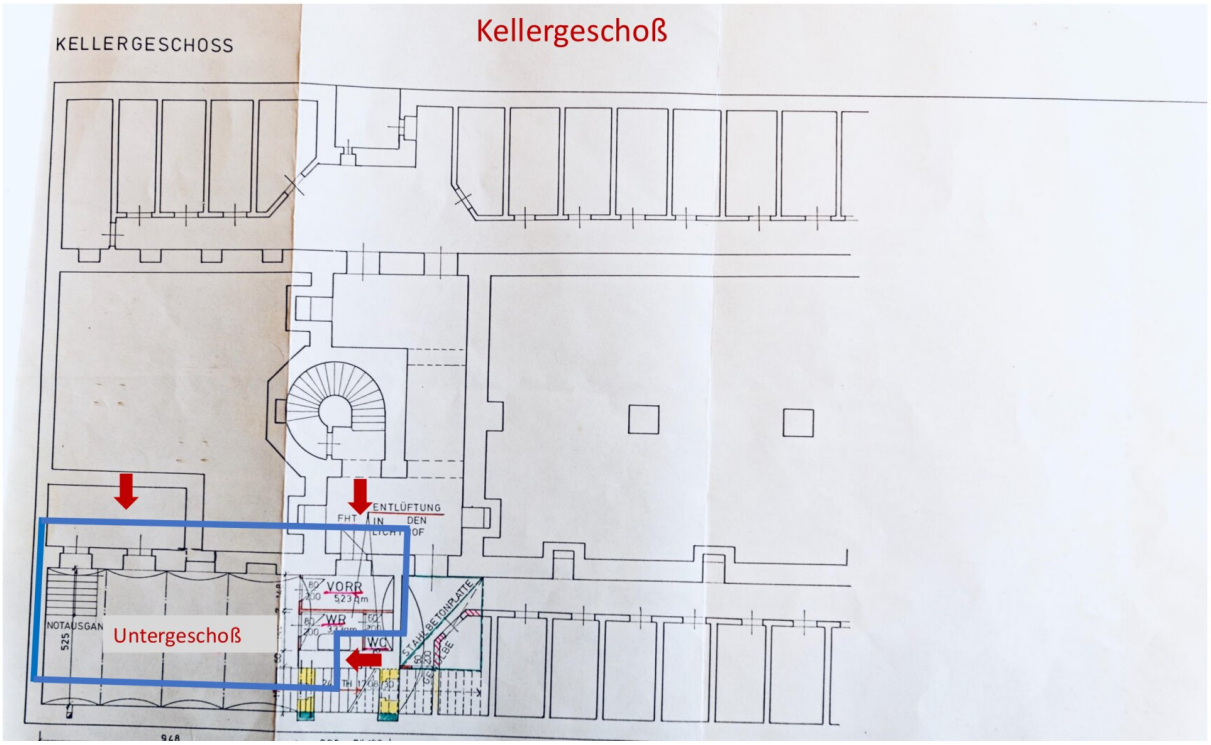
RITUALS
Haydn Hotel
Tattoo

katharina strassl
INTERCOIFFEUR
Next Generation
Tattoo

Tattoo
Bank Austria
IKONO
Gleich hier im A1 Shop
exklusive Angebote sichern.
A1
Katharina strassl
INTERCOIFFEUR
ÖFFNUNGSZEITEN
Montag 10:00 - 19:00
Dienstag 10:00 - 19:00
Mittwoch 10:00 - 19:00
Donnerstag 10:00 - 20:00
Freitag 10:00 - 20:00
Samstag 09:00 - 17:00
Terminvereinbarung unter
01 / 375 0 275 oder online
MONKI


OBERHAUSER
Katharina strassl
INTERCOIFFEUR
FOTO
Tattoo
OPTIK


Erdgeschoß
HOF
HAUSEINGANG
MARIAHILFERSTRASSE
ENTL. IN DEN LICHTHOF
KABIN.
ZIMMER
HAUSBESORGERWOHNUNG
KÜCHE
VORR
LAGER
WC
WC
A
STAHLBETONPLATTE
BLECHDACH
Verkaufslokal
Top I, II, III


KELLERGESCHOSS
Kellergeschoß
ENTLÜFTUNG
VORR
WB
WC
NOTAUSGAN
Untergeschoß

Schnellverbindungsplan

WIENER LINIEN
WIENER STADTWERKE GRUPPE

Objektbeschreibung

Sie suchen einen echt großartigen Platz, um Ihr geistig bereits voll visualisiertes **BEAUTY Konzept** umzusetzen?

Das 2021 komplett sanierte 198 m2 große Geschäftslokal wurde vom Vormieter ausschließlich als Friseurgeschäft betrieben, die hier nötige Infrastruktur ist noch komplett vorhanden (Rezeption, Wartezone, Waschplätze, Färbestation, 25 Kundensitzplätze).

Mit einem erweiterten Konzept wie Kosmetik / Nageldesign / permanent make up / Fußpflege / Massage etc., können hier spannende Beauty-Konzepte umgesetzt werden. In der Teeküche sind die Getränkewünsche der Kunden im nu erfüllt.

Im Untergeschoß, welches direkt über die Treppe im hinteren Bereich des Geschäftslokal erreichbar ist, befinden sich auf ca. 56 m² zwei weitere Räume, die als Behandlungsräume / Büro / Aufenthaltsraum / Lager genutzt werden können, sowie ein weiters WC.

Große Schaufensterfronten direkt an der Mariahilferstraße sowie in der Passage bieten sehr viel Präsentationsfläche. Eine Werbefläche an der Fassade für die Leuchtreklame kann zusätzlich mitgemietet werden. Diverse technische Raffinessen sind teilweise vorhanden und können übernommen werden (Alarmanlage, digitale Werbetafeln, etc.)

Das Geschäftslokal an dieser TOP Adresse wird in Zukunft durch das Linienkreuz U2/U5 DIE neue Drehscheibe für diesen bereits hoch frequentierten Standort.

Das Objekt kann natürlich auch für den Einzelhandel oder für Dienstleistungen angemietet werden, Gastronomie ist leider nicht möglich.

Flächenaufstellung (ca. 254 m2 Nutzfläche):

Geschäftslokal (EG):	ca. 198 m2
Behandlungsräume / Büro / Aufenthaltsraum / Lager, WC (UG):	ca. 56 m2

Technikraum (UG): ca. 7 m2

Ausstattung:

KOMPLETTSANIERUNG 2021

- Heizung & Warmwasser:

  Brennwertkessel VAILLANT, Gas, Fußbodenheizung / Heizkörper, Steuerung witterungsgeführt, 500 l Warmwasser Speicher (Vaillant)

- Lüftung:

  Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Beheizung / Wärmerückgewinnung, ??integrierter Kühlkompressor für die Vorkühlung über die Lüftungsleitungen, zentrales Steuergerät und Überwachung der Luftmenge und Lufttemperaturen

- Fenster:

  3-fach Isolierverglasung (seitlich), im vorderen Bereich noch ursprüngliche Verglasung

- Ladenbau:

  vom Vormieter aus 2021 (Ausstattung für Friseurbetrieb)

- Böden:

  Industrieboden / Fliesenboden

- Teeküche:

  Abwasch, Kühlschrank, Regale

- 2 WCs (1 EG, 1 UG)

- Anschlüsse: Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, UPC

- Energieausweis: HWB 188,7 kWh/m2a / F, fGEE 1,36 / C

Konditionen:

Befristung: 10 Jahre, Verlängerung möglich

Kaution: 5 BMM (Bankgarantie)

Vergebührung Mietvertrag: 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens das 18-fache des Jahreswertes

Provision: 3 BMM + 20 % Ust.

Verfügbar: nach Vereinbarung

Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3 Neubaugasse, Linienkreuz U2/U5 in Bau

Bus: 13A, 14A, 57A

Lage:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich sämtliche Branchen des Einzelhandels, Shopping Zentren und zahlreiche Restaurants. Einige öffentliche Garagen befinden sich ein paar Gehminuten entfernt.

Es besteht, aufgrund langjähriger Geschäftsbeziehungen, ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter. Sämtliche Skizzen und Pläne wurden uns vom Vermieter übermittelt, für die Maße übernehmen wir keine Haftung!

Für weitere Rückfragen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Brigitte Handler gerne unter 0664-3441471 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap