

**Erfolgreiches Beauty-Studio in Bestlage – voll
ausgestattet, mit Stammkunden & laufendem Gewinn**



Objektnummer: 1945/2212

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Einzelhandel |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1140 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Nutzfläche: | 194,45 m ² |
| Lagerfläche: | 6,87 m ² |
| Bürofläche: | 4,36 m ² |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Keller: | 82,23 m ² |
| Kaltmiete (netto) | 1.031,00 € |
| Kaltmiete | 1.571,00 € |
| Betriebskosten: | 540,00 € |
| USt.: | 314,20 € |
| Provisionsangabe: | |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

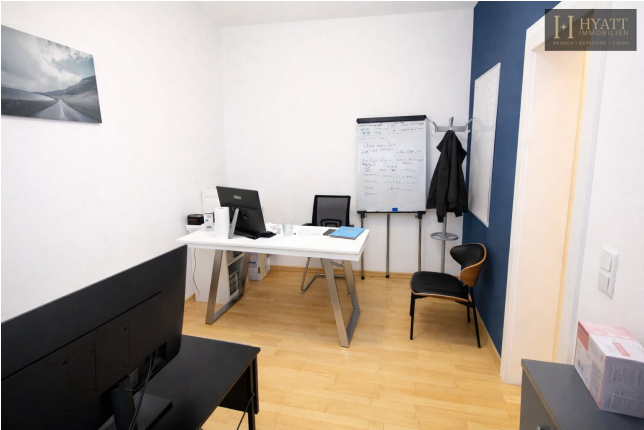






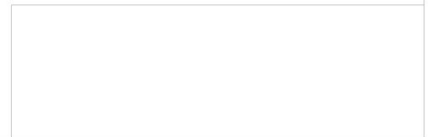
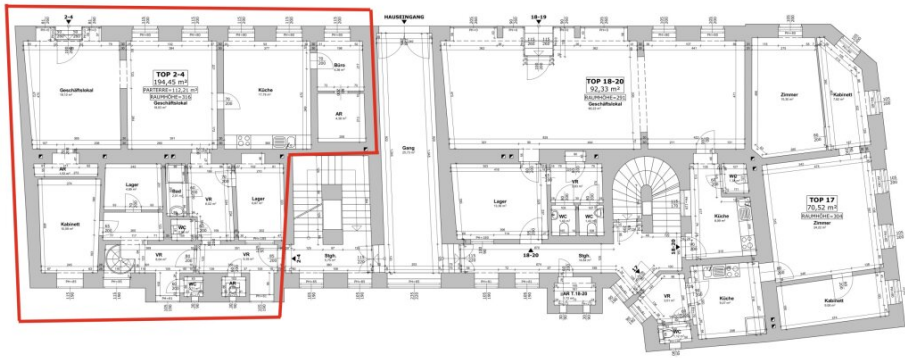


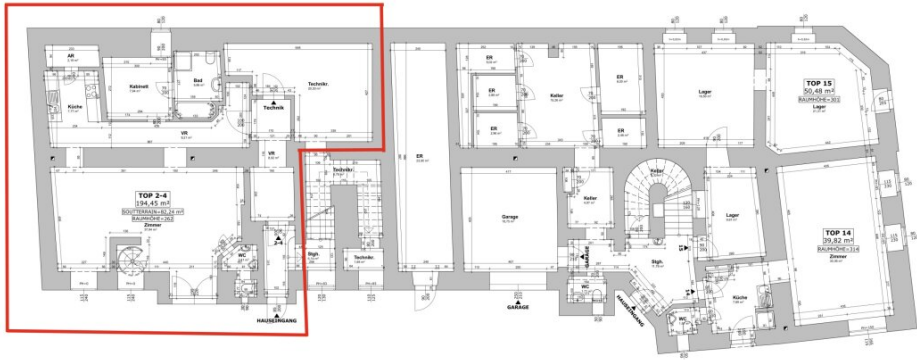












| BESTANDSPLAN | | |
|----------------|--------|-----------------|
| projekt: | | |
| planinhalt: | | |
| projektnummer: | | |
| maßstab: | | |
| Empfänger: | Datum: | Hauseigentümer: |
| | | |
| | | |

Objektbeschreibung

Zur Ablöse gelangt ein etabliertes, vollständig eingerichtetes Beauty-Studio in hochfrequentierter Lage auf der Linzer Straße 67/2 in Wien – ideal für Friseur-, Nagel- oder Kosmetikbetriebe sowie kombinierte Beauty-Konzepte.

Bereits beim Eintreten überzeugt das Lokal mit seiner hellen, einladenden Atmosphäre und einem durchdachten Raumkonzept:

- stilvoller Wartebereich
- modernes Nagelstudio mit komfortablen Massagesesseln
- professioneller Friseurbereich mit separatem Farbraum
- privater, blickdichter Behandlungsraum für diskrete Anwendungen

Ergänzt wird das Angebot durch zwei Lagerflächen, Büro, Garderobe, WCs sowie ein Bad, was optimale Arbeitsbedingungen für das gesamte Team schafft.

Über eine elegante Wendeltreppe gelangt man in den Keller mit direktem Gartenzugang – perfekt geeignet für Schulungen, Team-Events, zusätzliche Behandlungsräume oder kreative Erweiterungen des Angebots.

Ihre besonderen Vorteile auf einen Blick

Sofort betriebsbereit – komplett ausgestattet

Aktueller monatlicher Gewinn: ca. € 2.000 – € 2.500

Sehr großer Stammkundenstock

Sehr gute Online-Bewertungen auf Google und Treatwell

Beste Sichtbarkeit & Werbemöglichkeiten

Hohe Kundenfrequenz & ausgezeichnete öffentliche Anbindung

Eingespieltes Team – Mitarbeiter:innen bleiben auf Wunsch

Bestehende Website kann übernommen werden

Konditionen

Ablöse: € 60.000 VB

Dieses Studio eignet sich perfekt für Unternehmer:innen, die ohne Startaufwand in ein laufendes, profitables Beauty-Business einsteigen möchten – oder ihr bestehendes Konzept erweitern wollen.

Ein Standort mit Substanz, Stil und Erfolg – übernehmen, weiterführen und wachsen.

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap