

**Beauty-Flagship im 1. Bezirk – ca. 253 m<sup>2</sup> | Sofort  
übernehmen & durchstarten**



**Objektnummer: 1945/2226**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	253,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.583,33 €
<b>Kaltmiete</b>	6.583,33 €
<b>USt.:</b>	1.316,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.699,99 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

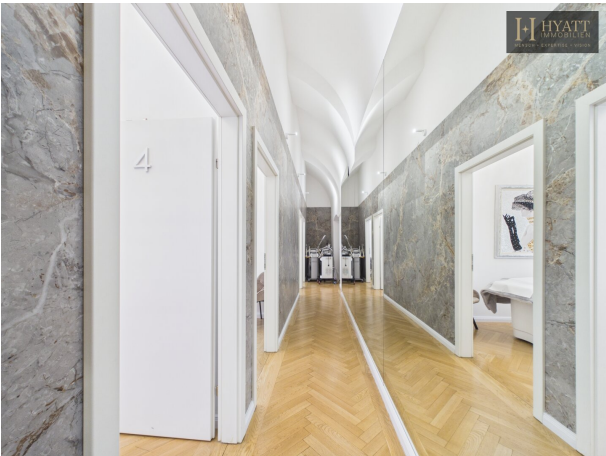


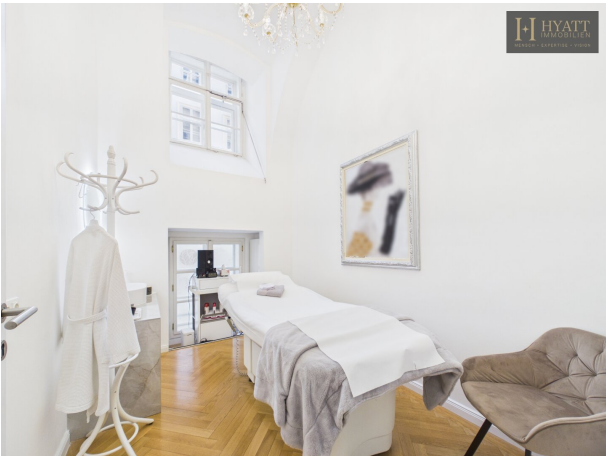
**Manuel Savic**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

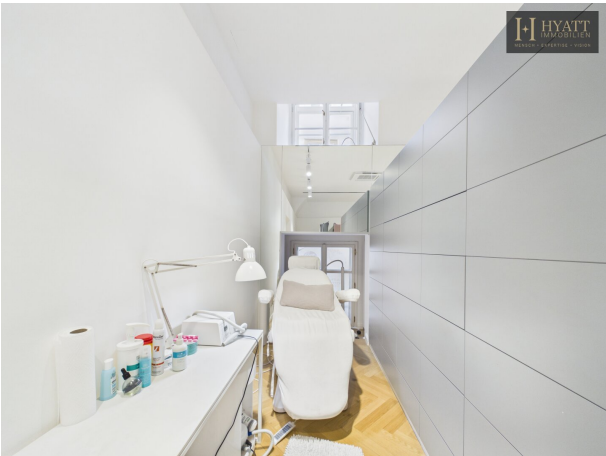
T +43 1 9561781  
H +43 676 310 73 58

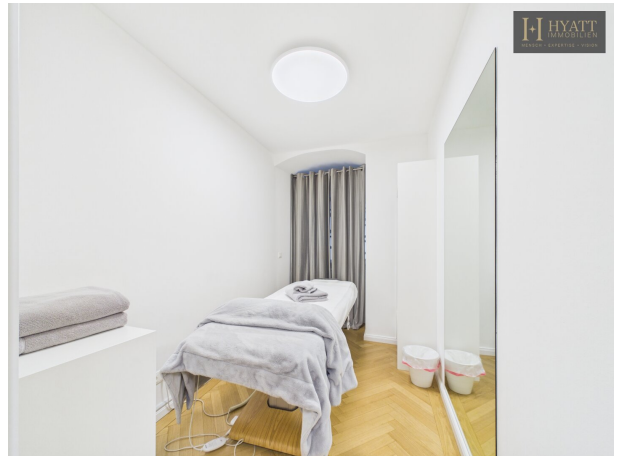
















## Objektbeschreibung

Auf ca. 253 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein vollständig ausgestatteter Beauty-Salon, der 2022 umfassend generalsaniert wurde und sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Die stilvolle Altbausubstanz trifft auf moderne, hochwertige Einrichtung – ein Ambiente, das Professionalität und Wohlbefinden vereint.

Der Salon umfasst insgesamt 12 Räume und deckt sämtliche Bereiche eines modernen Beauty-Konzepts ab – von Friseur- und Nagelbereich über Massage- und Behandlungsräume bis hin zu separatem Büro, voll ausgestatteter Küche, Gäste-Duschen und eleganten Sanitäreanlagen. Hochwertige Einbaumöbel sorgen für durchdachten Stauraum, sämtliche Geräte, Liegen und Arbeitsplätze sind bereits vorhanden.

Hier wurde ein Gesamtpaket geschaffen, das sofort einsatzbereit ist. Keine Umbauphase, keine lange Planungszeit – Ablöse zahlen, übernehmen und vom ersten Tag an arbeiten.

Die Ablöse für die komplette Ausstattung beträgt € 295.000,- netto zzgl. 20 % USt. Das Mietverhältnis ist langfristig ausgelegt (bis 14.März.2033 mit Verlängerungsoption) mit zweijährigem Kündigungsverzicht. Der Salon ist barrierefrei zugänglich und ab sofort verfügbar.

Solche Standorte mit fertigem Konzept sind im 1. Bezirk eine Seltenheit. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese Gelegenheit, bevor es jemand anderes tut.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap