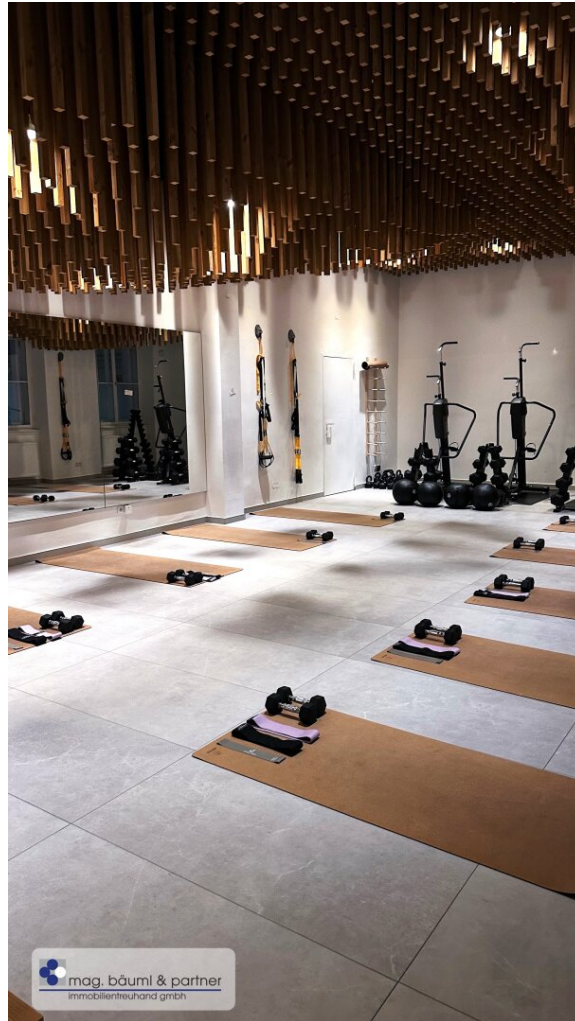



## Vollständig ausgestattetes Premium-Fitnessstudio



 mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh

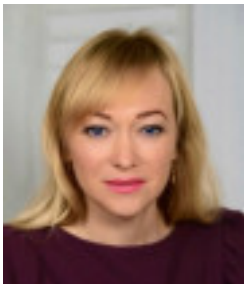
**Objektnummer: 11173**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Freizeitimmobilie gewerblich
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.874,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	874,30 €
<b>USt.:</b>	1.174,86 €

## Ihr Ansprechpartner

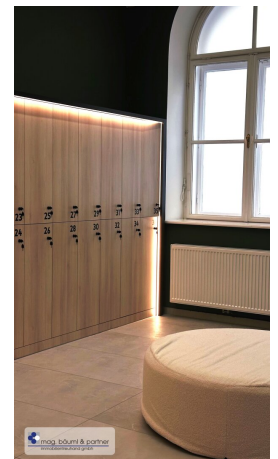


### **Mag. Nataliia Enzminger**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Hietzinger Kai 5/7  
1130 Wien

T +43 1 877 867 017  
H +43 677 614 64 907

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



# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- Lage: Wien, 3. Bezirk (nahe 1. Bezirk)
- Größe: ca. 420 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen
- Zustand: Komplett renoviert (2025), neuwertig
- Aktive Kunden: über 50 laufende Mitgliedschaften
- Kundenstamm: über 300 registrierte Kunden
- Aktueller monatlicher Umsatz: ca. 12.000 €
- Öffnungszeiten: derzeit nur 5 Stunden/Tag
- Investitionsvolumen: über 400.000 €
- **Miete: 7.049 €/Monat (brutto)**
- **Ablöse der Renovierung: 110.000 €**

## Lage:

Das Studio befindet sich in einer der attraktivsten und strategisch günstigsten Lagen Wiens:

- Nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt

- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Gemischte Umgebung: Wohn- und Bürogebäude
- Hohes Potenzial für B2C und B2B (Firmenfitness)

Dieser Standort bietet ideale Voraussetzungen für die Erweiterung Ihres Angebots um:

- Morgen- und Mittagskurse
- Firmenpartnerschaften
- Personal Training und Einzelstunden

## **Beschreibung:**

### STUDIOINFRASTRUKTUR

- Obergeschoss: Reception area, Functional training zone, Trainingsbereich Pilates- und Barre-Studio, Damenumkleide mit Duschen, 2 WCs (Damen & Herren), Personalküche
- Untergeschoss: Café-Bar mit 8 Sitzplätzen, Boxstudio, Herrenumkleide mit Duschen

### AUSSTATTUNG & BESONDERHEITEN

- Hochwertige Ausstattung im Wert von ca. 100.000 €
- Komplett möbliert & betriebsbereit

- 4 Climber-Geräte (einzigartig in Österreich, je ca. 4.000 €)
- Designorientiertes Interieur mit starker Markenidentität
- Sofort nutzbares Café-/Bar-Setup

## GESCHÄFTSMODELL

Das Objekt ist als Fitnesskonzept mit mehreren Einnahmequellen konzipiert:

- Gruppentraining - Funktionelles Training - Kickboxen - Pilates - Barre - Stretching  
- Klettertraining
- Personal Training & Privatcoaching
- Raumvermietung Mietpreis: ca. 50 €/Stunde Ideal für freiberufliche Trainer, Therapeuten oder Coaches
- Hohe Skalierbarkeit ohne steigende Fixkosten
- Café-/Barkonzept Zusätzliches Umsatzpotenzial
- Aufbau eines Ausbildungssystems

## AKTUELLER BETRIEB

- 6 Kurse pro Tag
- Durchschnittliche Auslastung: 50–60 %

- Kurse in der Hochsaison ausgebucht (bis zu 100 %)
- Mitgliedschaftsmodell mit einem Durchschnittspreis von ca. 110 €/Monat
- Die meisten Mitgliedschaften sind Langzeitverträge
- Das Studio arbeitet mit einer schlanken und flexiblen Struktur: 3 Festangestellte? 8 freiberufliche Trainer? Automatisiertes Buchungs- und Verwaltungssystem (Eversports)

#### KOSTENSTRUKTUR (CA.)

- **Miete: 7.049 €/Monat (brutto)**
- Strom: ca. 600 €/Monat
- Trainer: ca. 6.000 €/Monat
- Verwaltungspersonal: ca. 1.040 €/Monat
- Reinigung: ca. 1.080 €/Monat
- Software (Eversports): ca. 400 €/Monat
- Marketing: ca. 500 €/Monat

#### **Erweiterungsmöglichkeiten:**

1. Ganztägiger Betrieb (08:00–21:00 Uhr) Vormittagskurse, Mittagskurse, Wochenendangebote

2. Optimierung der Raumvermietung Beispiel: 2 Studios x 50 €/Stunde, 8 Stunden/Tag bis zu 800 €/Tag

~20.000 €/Monat zusätzliches Umsatzpotenzial

3. Hybridmodell (Kurse + Vermietung) Die Kombination von Gruppentraining und Raumvermietung schafft ein hochskalierbares Geschäftsmodell ohne Erhöhung der Fixkosten.

4. Firmenfitness (B2B) - Büros in unmittelbarer Nähe Unerschlossenes, Marktsegment, Hohe Gewinnmargen, möglich Reales Umsatzpotenzial: 20.000 € – 35.000 €/Monat bei optimiertem Betrieb.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap