

## Exklusiver Friseursalon in absoluter Premiumlage – 1010 Wien | Nähe Kohlmarkt



**Objektnummer: 1945/2334**

**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>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.700,00 €
<b>USt.:</b>	740,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.320,00 € 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

Zur Vermietung gelangt ein **stilvoller und vollständig ausgestatteter Friseursalon** in einer der begehrtesten Lagen der Wiener Innenstadt – nur wenige Schritte vom **Kohlmarkt** entfernt.

Die ca. **53 m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche im Erdgeschoss** überzeugt durch ein hochwertiges Erscheinungsbild, eine moderne Ausstattung sowie ein repräsentatives Ambiente für anspruchsvolle Kunden.

Der Salon wurde **2022 umfassend generalsaniert** und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die bereits vorhandene **Geschäftseinrichtung ermöglicht eine sofortige Übernahme und einen unkomplizierten Start ohne lange Vorbereitungszeit.**

Die exklusive Lage im Herzen des 1. Bezirks bietet ein hochwertiges Umfeld, ausgezeichnete Infrastruktur sowie ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Beauty- oder Dienstleistungskonzept.

### Highlights:

- ? Absolute Toplage im 1. Bezirk
- ? Nur wenige Schritte vom Kohlmarkt entfernt
- ? Repräsentative Erdgeschossfläche
- ? Generalsaniert 2022
- ? Neuwertiger Zustand
- ? Stilvolle Altbau-Atmosphäre
- ? Vollständige Geschäftseinrichtung vorhanden
- ? Barrierefreier Zugang
- ? Sofort verfügbar
- ? Exklusives Umfeld mit kaufkräftiger Kundschaft

Eine seltene Gelegenheit für Unternehmer, die einen hochwertigen Standort in einer der

besten Lagen Wiens suchen.

**Nutzfläche:** ca. 53 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Monatliche Miete:** € 4.440,-

**Verfügbarkeit:** ab sofort

### **Hinweis zur Provision:**

Die Provision wird individuell je nach angemietetem Raum bzw. Arbeitsplatz berechnet. Gerne informieren wir Sie im Rahmen einer Anfrage über die konkreten Konditionen.

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