

**KEINE ABLÖSE: Großzügiger Praxis-Raum, Landstraße,
1030 WIEN**



Objektnummer: 1967/101

Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gráce Andrianjatovo

Die Immobilien Meisterei
Brühler Straße 98
2340 Mödling

H +43 670 1956166

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





Objektbeschreibung

Großzügiger, hochwertiger Praxis-Raum in ausgezeichnetem Zustand in einem etablierten Schönheitssalon an der Landstraße. Der Raum ist vollständig ausgestattet und sofort einsatzbereit, ideal für Ästhetiker, Ärzte, Therapeuten oder umfangreichere Konsultationen jeder Art.

Der Raum befindet sich in einem gepflegten, modernen Ambiente mit hohem Standard. Die Lage an der Landstraße garantiert ausgezeichnete Erreichbarkeit und hohe Kundenfrequenz, perfekt für den sofortigen Start.

AUSSTATTUNG & INFRASTRUKTUR

- ? Großzügiger Praxis-Raum vollständig ausgestattet und möbliert (schlüsselfertig)
- ? Eigenes Lavabo im Raum
- ? Gemeinschaftliche Duscmöglichkeiten
- ? Gemeinsame Küche
- ? WC-Anlagen
- ? Moderner Zustand, sehr gut gepflegt
- ? Guter natürlicher Lichteinfall
- ? Zugang zu Rezeptionsbereich

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Landstraße ist eine der gefragtesten Geschäftsstraßen Wiens mit kontinuierlich hohem Fußgängeraufkommen. Ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U3,

Straßenbahn, Bus). Reichhaltige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistern in unmittelbarer Nähe. Parkplätze in der näheren Umgebung vorhanden.

BESONDERHEITEN

Der Raum befindet sich in einem bereits etablierten Schönheitssalon, was erhebliche Synergien bietet: geteilte Rezeption, gemeinsame Kundenbasis, Kostenersparnis durch geteilte Nebenkosten. Hohe Sichtbarkeit und Kundenverkehr durch die Lage. Diskrete, professionelle Atmosphäre. Zusätzlich: Gemeinsame Terrasse für Pausen und Entspannung.

VERFÜGBARKEIT & MODALITÄTEN

- **Verfügbar ab: Sofort**
- **Miete: 2.500,00€ monatlich**
- **Ablöse: KEINE**
- **Mietdauer: Unbefristet**

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Für Besichtigungen und weitere Informationen: Grâce Andrianjatovo · Immobilienmaklerin · Die Immobilien Meisterei GmbH

- **Tel. +43 670 1956166**

- g.andrianjatovo@dieimmobilienmeisterei.at

- www.dieimmobilienmeisterei.at

Besichtigung nach Voranmeldung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap