

**Top Gewerbefläche ca. 115m<sup>2</sup> Barbershop in 1070 Wien,  
neuwertig mit Lounge Bereich und offener Bar**



**Objektnummer: 1945/2370**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 187,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.382,20 €
<b>Kaltmiete</b>	1.611,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,72 €
<b>USt.:</b>	322,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

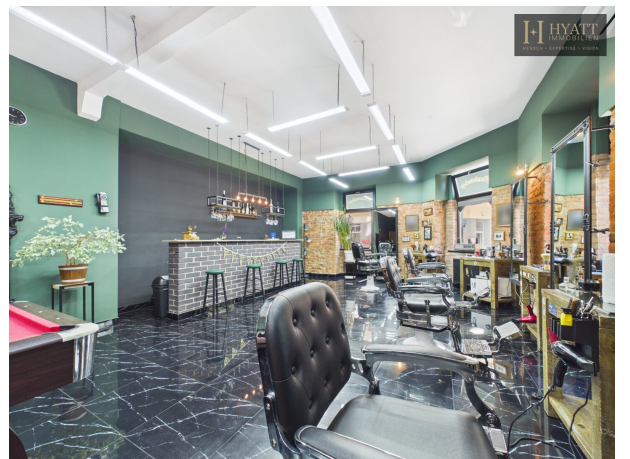
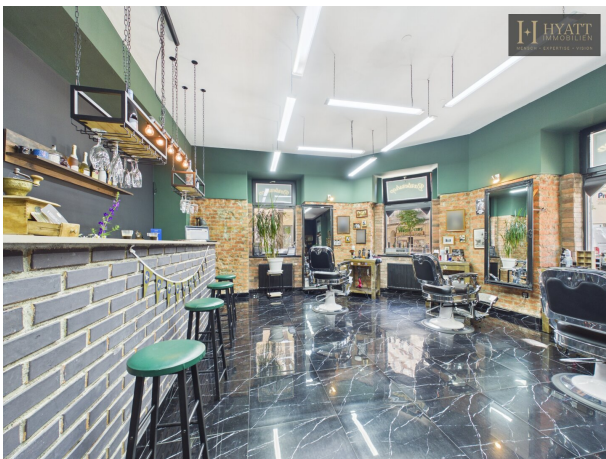
## Ihr Ansprechpartner

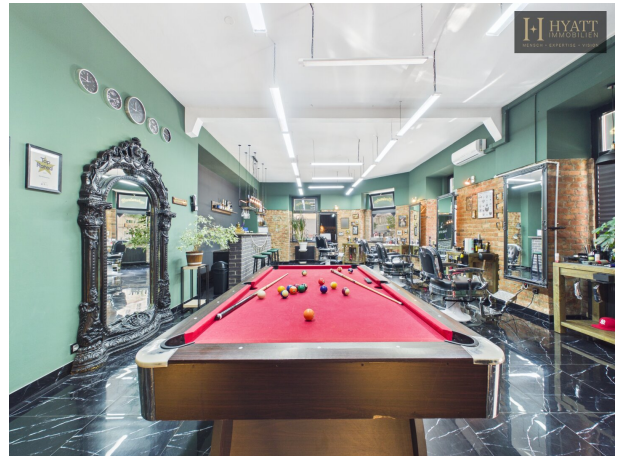


**Ibragim Magomedov**

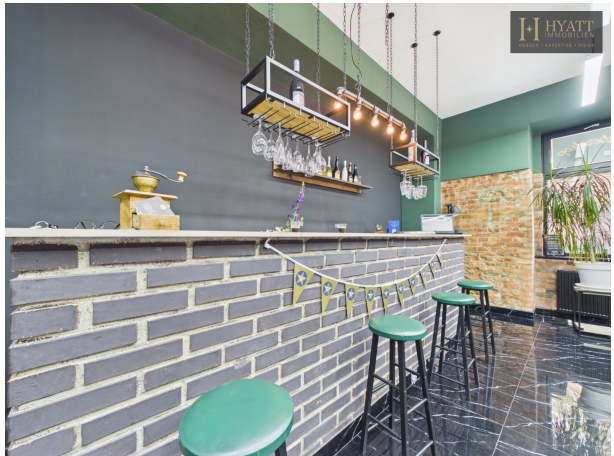
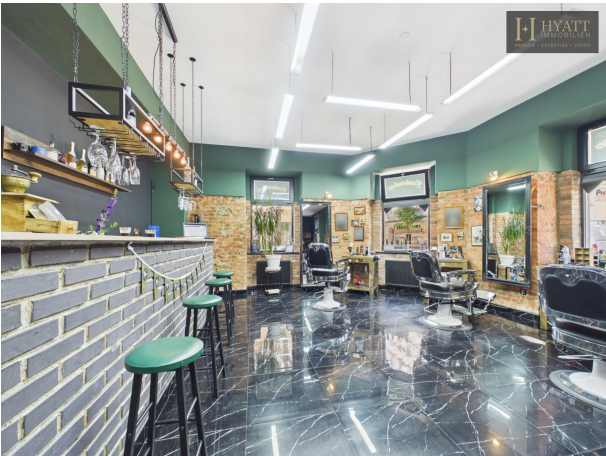
Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 677 643 66 179











Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
101 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Gewerbefläche im Herzen des 7. Bezirks in Wien – ein top etablierter Barber Shop. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 115 m<sup>2</sup> bietet diese Einheit den perfekten Raum für Ihr Business.

Übernommen wird nicht nur eine hochwertig ausgestattete Geschäftsfläche, die keine Wünsche offen lässt, sondern auch der langjährig erarbeitete Name mit zahlreichen Stammkunden, bester Positionierung auf Plattformen wie Treatwell, Top Google Bewertungen und dementsprechend hohen Tagesumsätzen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Fliesen sorgen für eine gepflegte und zeitgemäße Optik. Die effiziente Gas-Etagenheizung garantiert wohlige Wärme an kühlen Tagen. Für ein angenehmes Raumklima ist eine moderne Klimaanlage installiert. Der offene Bar-Bereich ermöglicht Drinks und Kaffee Verpflegung direkt vor Ort für Ihre Kunden. Ebenso ausgestattet ist eine Lounge Zone mit hochwertigen Möbeln, TV und dekorativen Elementen sowie einem Billardtisch, um die Wartezeit Ihrer Gäste komfortabel zu gestalten.

Der Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Ihre Arbeitsmaterialien. Die öffnenbaren Fenster sorgen für frische Luft und viel Tageslicht, während Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse eine optimale Kommunikations- und Unterhaltungstechnologie ermöglichen.

Die Lage ist unschlagbar: Eine hervorragende Verkehrsanbindung in der Burggasse mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof garantiert Ihnen und Ihren Kunden eine bequeme Erreichbarkeit. Zudem profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Ärzten, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie der Universität und höheren Schulen. Für die tägliche Versorgung befinden sich Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe.

Die monatliche Miete von 1.934,30 € bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine top-gepflegte Gewerbeimmobilie in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

Ablöse auf Anfrage.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihren Geschäftserfolg in einer dynamischen und gut angebundenen Umgebung zu sichern. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap