

## Moderner Beauty- & Friseursalon mit großem Potenzial



**Objektnummer: 2142/22106**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse           | Hütteldorferstraße              |
| Art:              | Einzelhandel                    |
| Land:             | Österreich                      |
| PLZ/Ort:          | 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus |
| Baujahr:          | 1900                            |
| Zustand:          | Neuwertig                       |
| Alter:            | Altbau                          |
| Nutzfläche:       | 170,00 m²                       |
| Heizwärmebedarf:  | D 103,00 kWh / m² * a           |
| Kaltmiete (netto) | 2.982,00 €                      |
| Kaltmiete         | 2.982,00 €                      |
| Provisionsangabe: |                                 |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM**

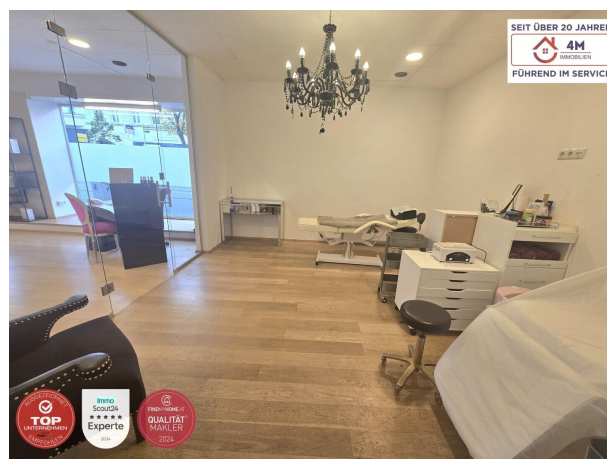
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten

T +43 69918887733  
H +43 69918887733

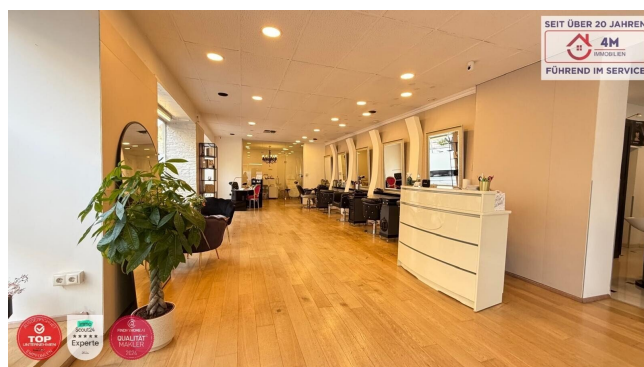
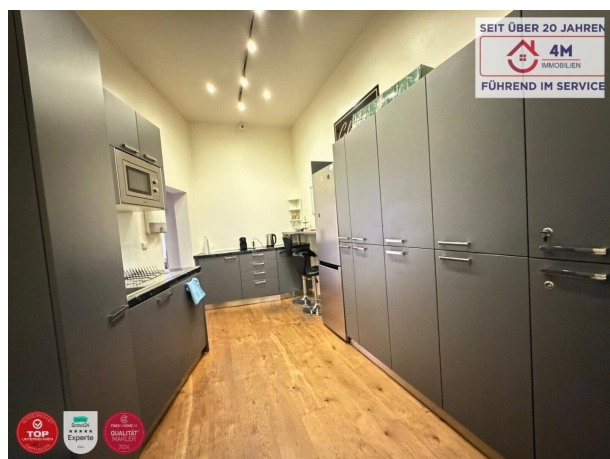
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# Objektbeschreibung

<https://www.youtube.com/watch?v=zjSSpQbUbpw>

Moderner Beauty- & Friseursalon mit großem Potenzial

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein vollständig ausgestatteter Beauty- und Friseursalon mit einer Gesamtfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>.

Der Salon überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein stilvolles Ambiente, das Kundinnen und Kunden zum Wohlfühlen einlädt.

Dank der großzügigen Fläche und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Objekt ideal für Friseure, Kosmetiker, Nageldesigner oder Unternehmer, die ein umfassendes Beauty-Konzept realisieren möchten.

Kaution 3 MM

Provision 3 MM

Raumaufteilung & Ausstattung:

Empfangs- und Wartebereich

- Heller und einladender Eingangsbereich

- Stilvoller Wartebereich für Kundinnen und Kunden
- Rezeption / Empfangstheke mit modernem Design

#### Friseurbereich

- 5 voll ausgestattete Bedienplätze
- Professionelle Ausstattung: Bürsten, Föhne, Glätteisen, Lockenstab u.v.m.
- Umfangreiches Sortiment an Farben, Entwicklern, Shampoos und Handtüchern
- Separater Farbraum mit Lagerfläche für Produkte

#### Nageldesignbereich

- Nageldesigntisch mit umfangreicher Ausstattung
- Große Auswahl an Gelfarben und UV-Lampen

#### Kosmetikbereich

- 3 weitere Räume, vielseitig nutzbar (z. B. Kosmetik, Massage, Wellness)
- 2 Kosmetikliegen bereits vorhanden

#### Mitarbeiterbereich

- Küche mit moderner Einbauküche
- Aufenthaltsraum mit Spint für Mitarbeiter

#### Sanitäre Anlagen

- 2 getrennte WCs (Damen und Herren)

#### Besonderheiten & Potenzial:

- Großzügige Fläche mit optimaler Aufteilung für verschiedene Beauty-Dienstleistungen
- Sofort startklar: komplett eingerichteter und betriebsbereiter Salon
- Ideal geeignet für Friseur- & Kosmetikteams, Selbstständige oder Investoren
- Erweiterungspotenzial für zusätzliche Dienstleistungen (Make-up, Permanent Make-up, Wellness, etc.)
- Modernes Raumkonzept – hell, offen und einladend

#### Fazit:

Ein einzugsbereiter, moderner Salon mit erstklassiger Ausstattung und hervorragendem Entwicklungspotenzial.

Ob als Friseursalon, Kosmetikstudio oder ganzheitliches Beauty-Zentrum – dieses Objekt bietet die perfekte Grundlage, um erfolgreich durchzustarten.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN. HERZLICHEN DANK IM VORAUS!

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail zu. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Ing. D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +43 69918887733 oder per E-Mail unter [dragan@4m-immo.at](mailto:dragan@4m-immo.at) zur Verfügung.



Irrtum und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m

Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap