

**| VERMIETETER FRISEURSALON | TOP LAGE |
BESTANDSFREI MÖGLICH |**



Objektnummer: 1164381

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strozzigasse
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,25 m ²
Nutzfläche:	173,63 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	35,38 m ²
Heizwärmebedarf:	E 180,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,07
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	237,14 €
USt.:	47,43 €
Provisionsangabe:	

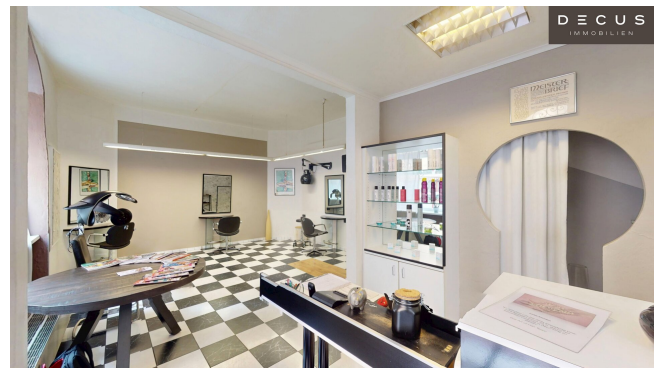
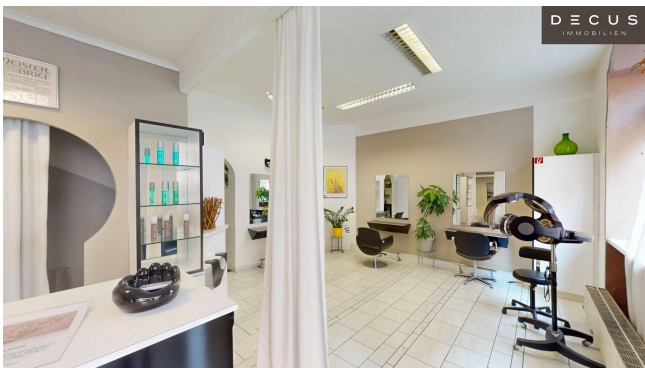
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

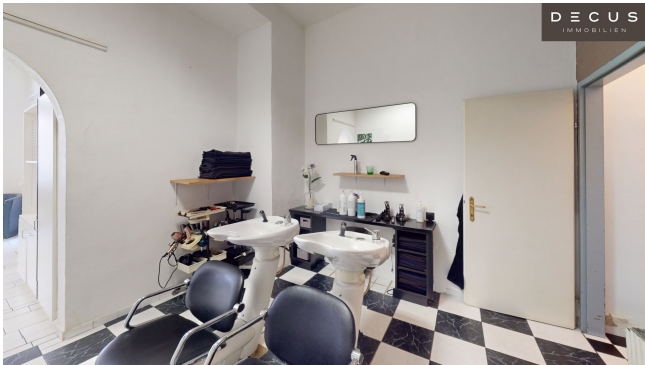


Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien









DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

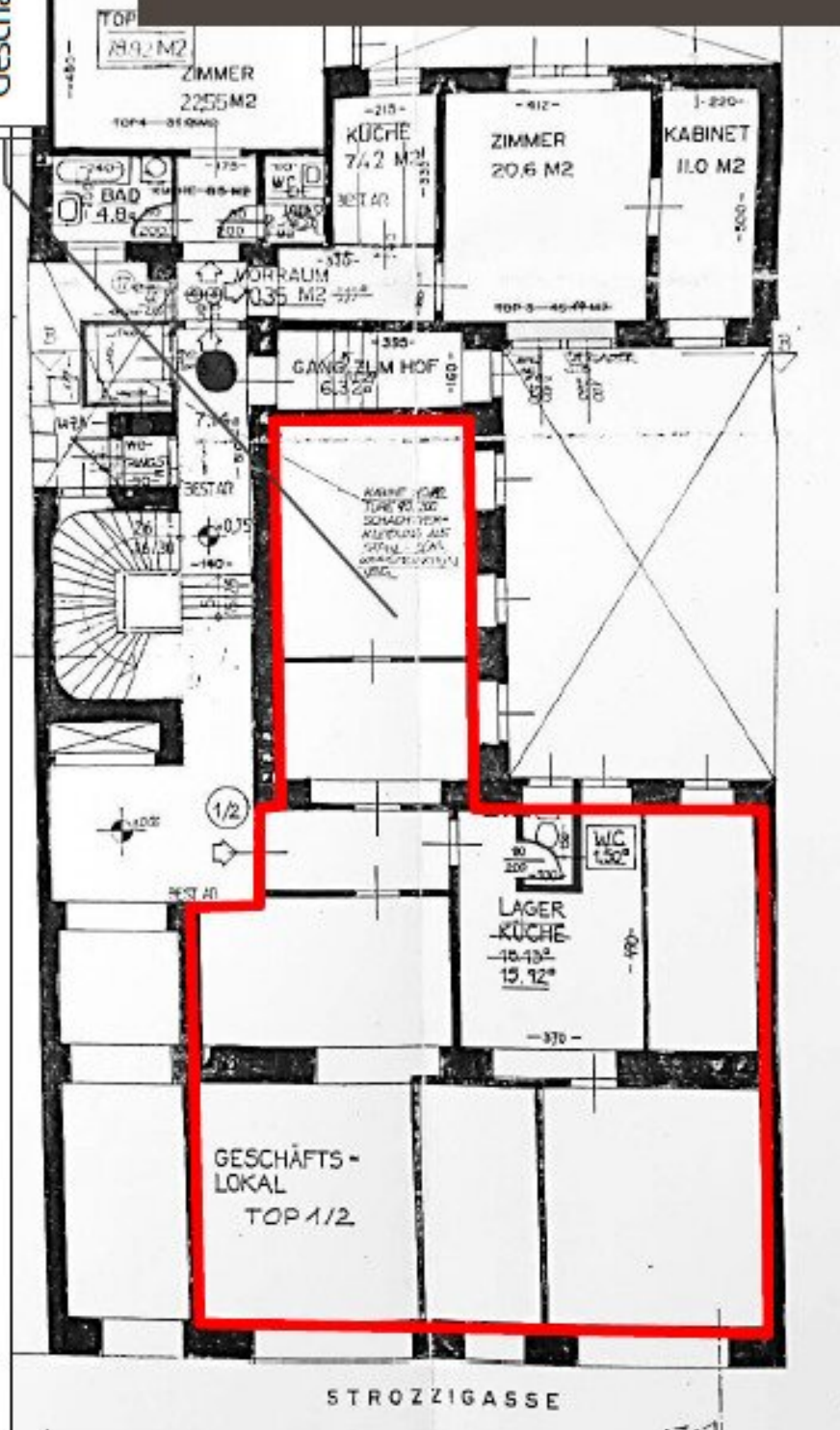


DECUS

IMMOBILIEN

Geschäftslokal

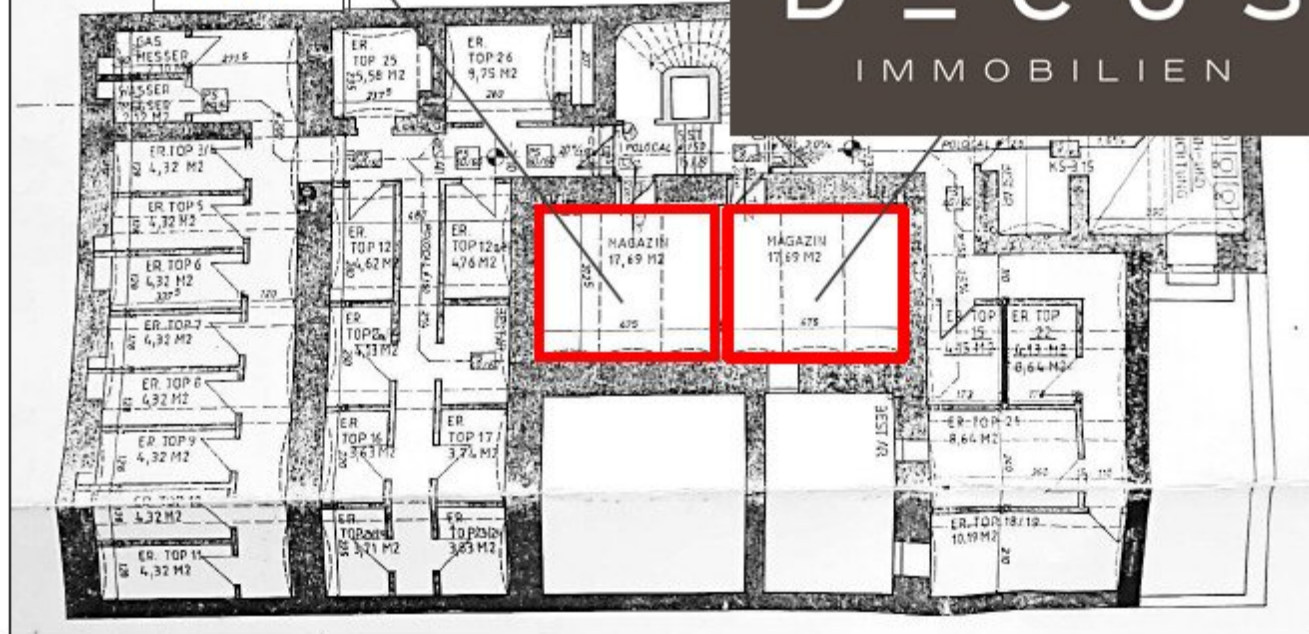
Grundriss Erdgeschoss



Magazin

DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Unbefristet vermieteter Friseursalon als attraktive Anlageimmobilie oder zum Eigennutzen

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Zum Verkauf gelangt ein **langjährig und unbefristet vermieteter Friseursalon** in ausgezeichneter Lage des 8. Wiener Gemeindebezirks. Das Geschäftslokal befindet sich in der **Strozzigasse**, nur wenige Gehminuten von der U2-Station Rathaus entfernt, und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Anleger dar. **Das Objekt kann auf Wunsch auch ohne Mieter übernommen werden.**

Der Mietvertrag besteht **seit dem Jahr 1989** und ist **unbefristet**, wodurch sich das Objekt als langfristig gesicherte Ertragsimmobilie eignet.

Die Nutzfläche des Friseursalons beträgt **ca. 138,25 m²**. Zusätzlich stehen **zwei Kellermagazine mit jeweils ca. 17 m²** (gesamt ca. 35 m²) zur Verfügung und bieten großzügige Lager- bzw. Abstellmöglichkeiten.

Objektdaten:

- Objektart: Geschäftslokal / Friseursalon
- Lage: Strozzigasse, 1080 Wien
- Mietverhältnis: unbefristet seit 1989
- Geschäftsfläche: ca. 138,25 m²
- Keller: zwei Magazine mit jeweils ca. 17 m²
- Netto-Hauptmietzins: **€ 1.529,27 pro Monat**
- **Jährlicher Netto-Mietertrag: € 18.351,24**

Die Kombination aus einer langjährigen Vermietung, einer etablierten Geschäftsnutzung sowie der ausgezeichneten Innenstadtlage macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Kapitalanlage.

Raumaufteilung

- großzügiger Verkaufs- und Salonbereich
- mehrere Arbeits- und Behandlungsbereiche
- Nebenräume
- Sanitäreanlagen
- **zwei Kellermagazine mit jeweils ca. 17 m², ideal als Lagerflächen**

Die durchdachte Raumstruktur ermöglicht eine effiziente Nutzung des Geschäftslokals und erfüllt die Anforderungen eines etablierten Friseurbetriebes.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der **Strozzigasse im 8. Wiener Gemeindebezirk (Josefstadt)**, einer der begehrtesten innerstädtischen Wohn- und Geschäftsadressen Wiens.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben, Universitäten sowie vielfältigen Dienstleistungsangeboten aus. Die **U2-Station Rathaus**, Straßenbahnlinien sowie Busverbindungen gewährleisten eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken, Banken und Schulen – befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Dank der zentralen Lage und der langjährig etablierten Geschäftsnutzung bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für Anleger, die Wert auf eine nachhaltig vermietete Gewerbeimmobilie mit stabilem Ertrag legen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap