

**MODERN & ZENTRAL: 2 ZIMMER GESCHÄFTSLOKAL
NÄHE TABORSTRASSE**



Objektnummer: 7320/576

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaltmiete (netto)	770,54 €
Kaltmiete	902,63 €
Miete / m ²	16,75 €
Betriebskosten:	132,09 €
USt.:	180,53 €
Provisionsangabe:	

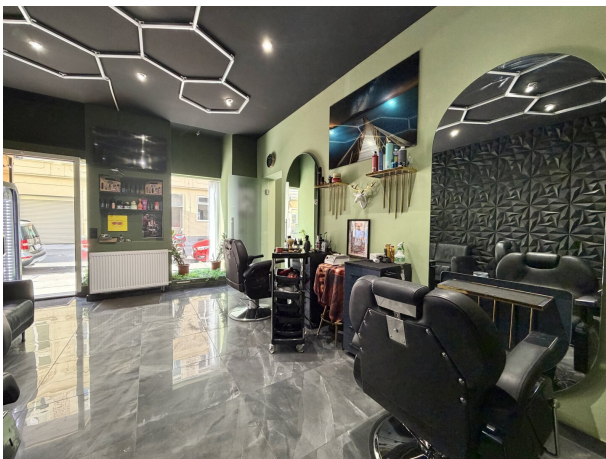
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



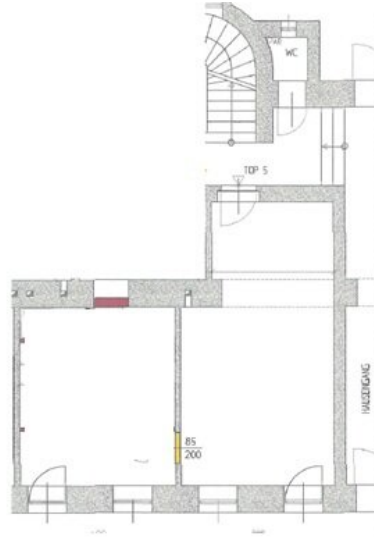
Boris Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien









Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein attraktives Geschäftslokal mit ca. 46 m² Fläche, aufgeteilt auf 2 Zimmer, in unmittelbarer Nähe der Taborstraße. Die Vermietung erfolgt befristet auf 10 Jahre.

Das Lokal wird derzeit erfolgreich als Frisörsalon/Barbershop genutzt und wurde vom aktuellen Betreiber hochwertig modernisiert. Ein klarer Vorteil für jeden Nachmieter, der von der bestehenden Ausstattung und dem gepflegten Erscheinungsbild profitiert.

Durch die zentrale Lage nahe der Taborstraße profitiert das Geschäftslokal von hoher Frequenz und guter Erreichbarkeit. Ein idealer Standort für Dienstleistungsbetriebe mit Kundenlaufkontakt.

Eckdaten im Überblick:

Nutzfläche: ca. 46 m²

Zimmer: 2

WC (Gang): 1

Die Vorzüge auf einen Blick:

- **Bodentiefe Fenster** sorgen für viel Tageslicht und maximale Sichtbarkeit für die vorbeiziehende Laufkundschaft. Ideal, um Aufmerksamkeit zu erregen und neue Kunden zu gewinnen
- **Zwei separate Eingänge**, wodurch sich das Lokal flexibel unterteilen und für unterschiedliche Nutzungszwecke einsetzen lässt (z. B. zwei Geschäftsbereiche oder getrennte Kundenbereiche)
- **Modernisierter Zustand**, der eine sofortige Nutzung ohne größeren Renovierungsaufwand ermöglicht
- WC befindet sich am Gang

Kosten:

Monatliche Kosten inkl. BK, und USt. : € 1.083,16,--

Kaution: 3 BMM

Provision: 3 BMM

Der aktuelle Betreiber verlangt für die Übergabe des Geschäftslokals eine Ablöse in Höhe von **EUR 50.000,00 VB**. Diese Ablöse berücksichtigt die bereits durchgeführten Investitionen, insbesondere die Modernisierung des Lokals sowie die im Jahr 2024 neu sanierten Wasserleitungen und das vorhandene Mobiliar.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Buer unter [0699 194 737 30](tel:069919473730) oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weiter Objekte finden Sie unter: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap