

Vollsanierter Geschäftsfläche in 1020 Wien – ideal für Beauty, Kosmetik, Massage oder Praxis



Objektnummer: 1945/2773

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	60,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.241,81 €
Kaltmiete	1.433,33 €
Miete / m²	20,70 €
Betriebskosten:	191,52 €
USt.:	286,66 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

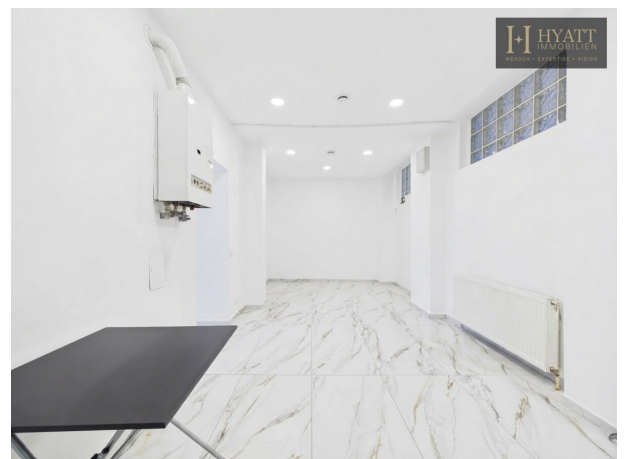
Ihr Ansprechpartner

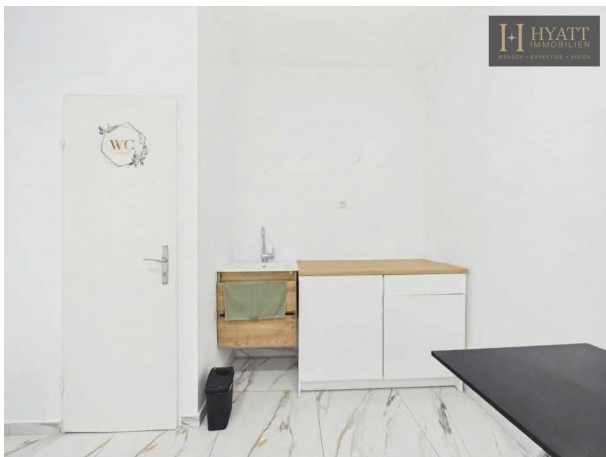


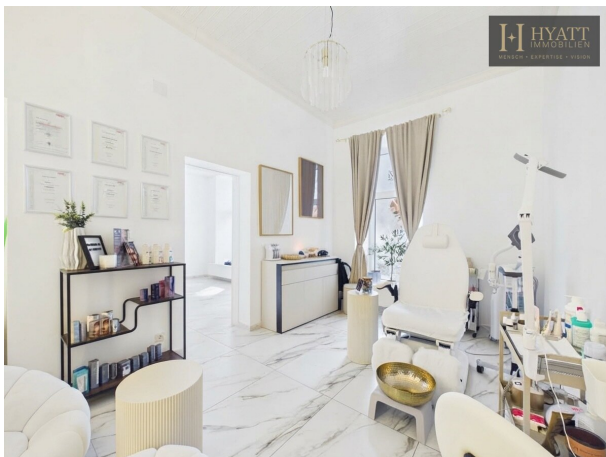
Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien











Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
57.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein vollständig saniertes Geschäftslokal im Erdgeschoss in attraktiver Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks.

Die Geschäftsfläche umfasst ca. 60 m² und wurde zuletzt als Beauty- bzw. Nagelstudio genutzt. Aufgrund der durchdachten Raumaufteilung, des modernen Ausstattungszustands und des direkten Zugangs von der Vereinsgasse bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Konzepte aus dem Beauty-, Kosmetik-, Wellness-, Praxis- und Dienstleistungsbereich.

Besonders geeignet ist die Fläche beispielsweise für Nageldesign, Kosmetik, Fußpflege bzw. Pediküre, Massage, Permanent Make-up, Wimpern- und Augenbrauenbehandlungen, Beauty- und Wellnessanwendungen sowie für eine Studio- oder Praxisnutzung und vergleichbare Dienstleistungsangebote.

Eine davon abweichende Nutzung ist nach entsprechender Abstimmung und Zustimmung des Vermieters möglich. Eine gastronomische Nutzung ist nicht gestattet.

Das Geschäftslokal

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem großformatige Bodenfliesen in moderner Marmoroptik verlegt sowie umfangreiche Spachtel- und Malerarbeiten durchgeführt. Wände und Decken wurden saniert und neu ausgemalt. Darüber hinaus wurde die Beleuchtung modernisiert und teilweise mit Deckenspots ausgestattet.

Auch der Sanitärbereich wurde erneuert und ein neues WC geschaffen. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine kompakte Spülzeile mit Spüle, Arbeitsfläche und Unterschränken, die sich funktional in das Geschäftslokal integriert.

Der straßenseitige Geschäftsbereich verfügt über großzügige Fensterflächen sowie einen direkten Zugang von der Vereinsgasse. Dadurch bietet die Fläche nicht nur angenehmes Tageslicht, sondern auch eine gute Sichtbarkeit für vorbeigehende Passanten und potenzielle Kunden.

Das Objekt präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten und vollständig sanierten Zustand. Der zukünftige Mieter hat die Möglichkeit, die Räumlichkeiten entsprechend dem eigenen Geschäfts- bzw. Nutzungskonzept individuell einzurichten.

Das Geschäftslokal wird unmöbliert vermietet.

Durch die Erdgeschosslage, den direkten Straßenzugang und die großzügigen Fensterflächen eignet sich das Objekt besonders gut für Betriebe mit regelmäßigem Kundenverkehr.

Highlights

- ca. **60 m² Geschäftsfläche**
- **Erdgeschoss mit direktem Zugang von der Vereinsgasse**
- vollständig saniert und modern adaptiert
- zuletzt als **Beauty- bzw. Nagelstudio** genutzt
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- ideal für **Beauty, Kosmetik, Massage, Wellness, Therapie oder Praxis**
- großzügige straßenseitige Fensterflächen
- gute Sichtbarkeit und angenehmer Tageslichteinfall
- hochwertige, großformatige **Bodenfliesen in Marmoroptik**
- modernisierte Beleuchtung mit teilweise vorhandenen Deckenspots
- erneuerter Sanitärbereich mit **neuem WC**
- **Spülzeile mit Spüle, Arbeitsfläche und Unterschränken**

- sehr gepflegter Gesamtzustand
- **unmöblierte Vermietung**
- attraktive Lage im **2. Wiener Gemeindebezirk**
- flexible Möglichkeit zur **Einzelanmietung von Räumen**
- **keine Gastronomie**

Verfügbarkeit & Mietdauer

Die derzeitige Mieterin befindet sich noch bis 1. Dezember 2026 im Geschäftslokal. Eine Übernahme bzw. Anmietung ist entsprechend im Anschluss vorgesehen.

Bei Anmietung des gesamten Geschäftslokals ist eine Mietdauer von 3 Jahren vorgesehen.

Zusätzlich besteht eine flexible Alternative: Anstatt die gesamte Geschäftsfläche anzumieten, können die vorhandenen Zimmer auch einzeln angemietet werden. Diese Möglichkeit eignet sich insbesondere für selbstständige Kosmetiker:innen, Masseure, Therapeut:innen und andere Dienstleister, die lediglich einen eigenen Behandlungs- oder Arbeitsraum benötigen.

Bei der Einzelanmietung beträgt die Miete € 800,– netto pro Zimmer und Monat. Zusätzlich werden € 30,– pro Monat für Strom verrechnet. Für diese Variante ist eine Mietdauer von 1 Jahr vorgesehen.

Damit bietet die Immobilie sowohl die Möglichkeit, einen vollständigen eigenen Geschäftsstandort zu betreiben, als auch einzelne Räume für eine flexible und überschaubare Mietdauer zu nutzen.

Ablöse

Für die im Zuge der umfassenden Sanierung und Adaptierung getätigten Investitionen ist eine Ablöse in Höhe von € 50.000,– vorgesehen.

Diese steht im Zusammenhang mit den umfangreichen vorgenommenen Renovierungs- und Adaptierungsmaßnahmen, darunter unter anderem die Bodenverlegung in moderner Marmoroptik, Spachtel- und Malerarbeiten, die Sanierung von Wänden und Decken, die Modernisierung der Beleuchtung, die Erneuerung des Sanitärbereichs inklusive WC sowie die Einrichtung der kompakten Spülzeile.

Konditionen

Für die Anmietung des gesamten Geschäftslokals mit ca. 60 m² gelten folgende Konditionen:

Hauptmietzins netto: € 1.141,81

Betriebskosten netto: € 191,52

20 % USt.: € 266,67

Gesamtmiete: € 1.600,– brutto pro Monat

Mietdauer: 3 Jahre

Ablöse: € 50.000,–

Strom, Heizung sowie sonstige verbrauchsabhängige Kosten sind separat zu tragen.

Alternative Einzelanmietung:

€ 800,– netto pro Zimmer / Monat

zzgl. € 30,– Strom pro Monat

Mietdauer: 1 Jahr

Verfügbarkeit: nach Auszug der derzeitigen Mieterin ab **1. Dezember 2026** bzw. nach entsprechender Vereinbarung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap