

**Ideales Geschäftslokal für Kosmetik, Fußpflege oder
Massage in stark frequentierter Lage!**



Objektnummer: 1837/136

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	34,05 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaltmiete (netto)	504,17 €
Kaltmiete	504,17 €
USt.:	100,83 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten

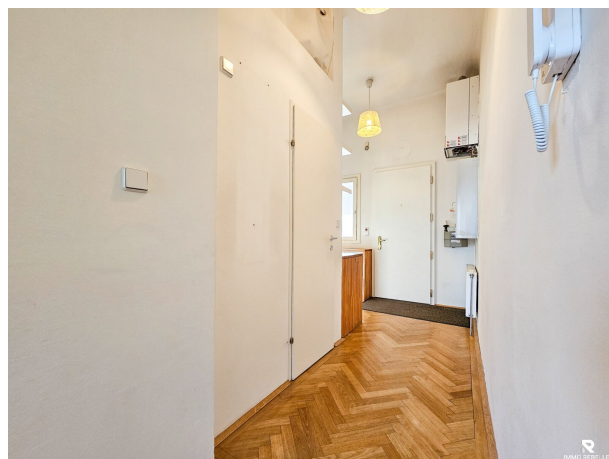
Ihr Ansprechpartner



Phillip Hrala

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

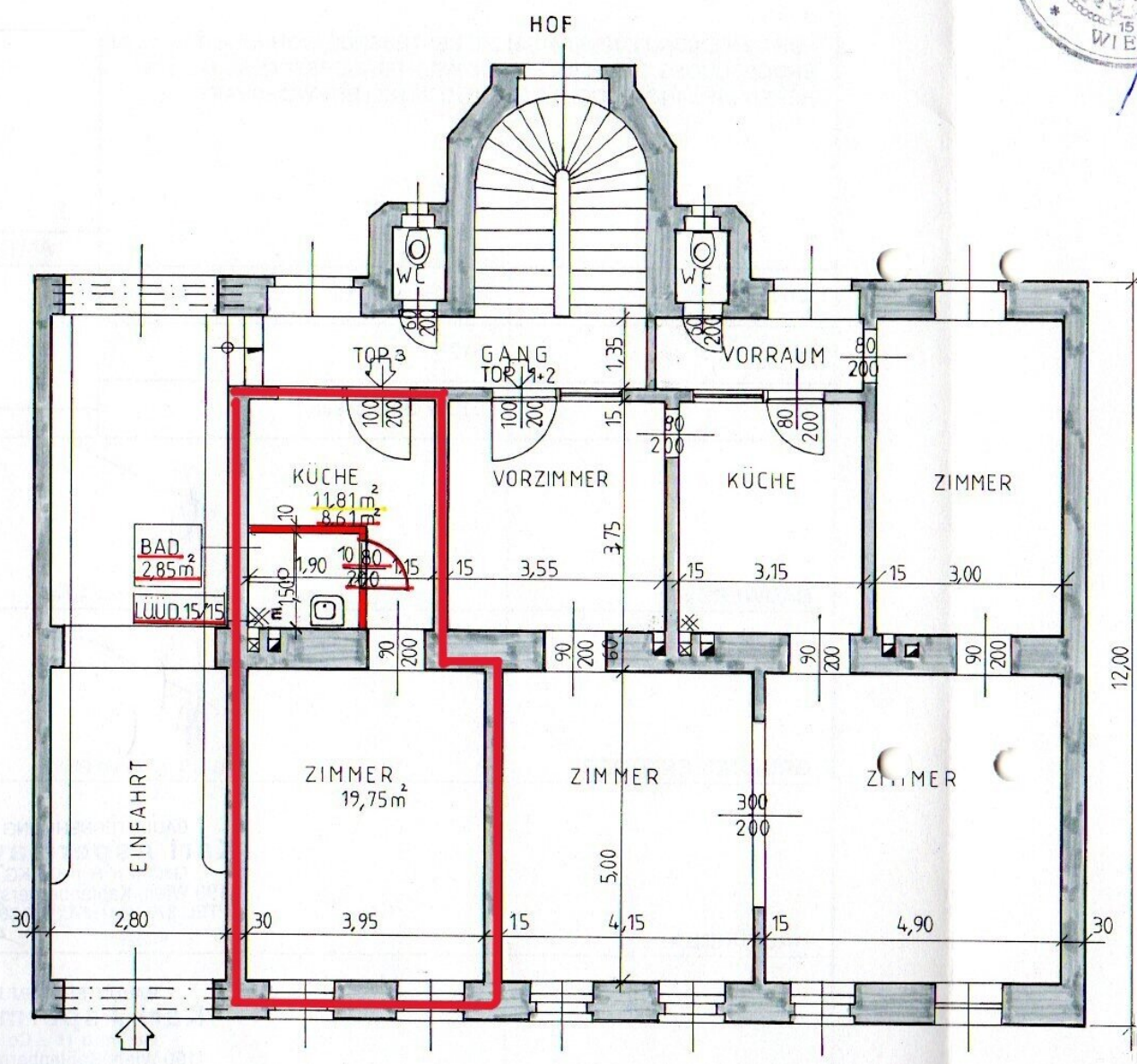
T 06609251772
H +43 660 9251772











Objektbeschreibung

Suchen Sie den perfekten Standort für Ihr neues Studio oder Ihre Praxis, in der sich Ihre Kunden vom ersten Tag an wohlfühlen können? In der Prager Straße erwartet Sie dieses einladende, lichtdurchflutete Schmuckstück. Direkt gegenüber vom BILLA Plus gelegen, profitieren Sie täglich von einer enormen Sichtbarkeit und Laufkundschaft – der gegenüberliegende Parkplatz sorgt dafür, dass hunderte potenzielle Kunden täglich auf Ihr Geschäft aufmerksam werden!

Die Highlights auf einen Blick:

- **Einladender Behandlungsbereich:** Der ca. 35 m² große, frisch gestrichene Hauptraum bietet die perfekte Basis für Ihre individuellen Einrichtungsideen, egal ob Kosmetikstudio, Massagepraxis oder Fußpflege.
- **Warmes Ambiente:** Der hochwertige Parkettboden verleiht dem gesamten Lokal eine behagliche und warme Atmosphäre – ideal für Branchen, in denen Entspannung und Wohlbefinden im Mittelpunkt stehen.
- **Praktische Ausstattung:** Das Objekt verfügt über eine bereits integrierte Einbauküche (ideal als Teeküche oder für die Vorbereitung) sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.
- **Genügend Stauraum:** Ein mittelgroßer Abstellraum bietet praktischen Platz für Arbeitsgeräte, Handtücher oder Ihre Vorräte und sorgt so für Ordnung im Kundenbereich.
- **Lage & Frequenz:** Das Lokal befindet sich im 21. Bezirk und punktet mit einer exzellenten Sichtbarkeit und Infrastruktur. Die Straßenbahn oder der Bus sind schnell erreicht, und der stark frequentierte Nahversorger direkt gegenüber bringt tägliche Frequenz direkt vor Ihre Auslage.

Hard Facts:

- **Nutzfläche:** ca. 35 m²

- **Mietdauer:** Befristet auf 5 Jahre
- **Kaution:** 5 Bruttomonatsmieten

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Herr Phillip Hrala, Mobil: +43 660 9251772, Mail: PH@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap