Frieseursalon mit Wohnung in 1180 Wien !



Objektnummer: 1856/141

Eine Immobilie von Immosamet GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	100,34 m²
Bäder:	1
WC:	2
Kaltmiete (netto)	2.077,50 €
Kaltmiete	2.297,24 €
Miete / m²	20,70 €
Betriebskosten:	219,74 €
USt.:	459,45 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samet Erdinc

SEIG Immobilien GmbH
Fischerstiege 4-8
1010 Wien

T +43 660 608 0 608


aamma+
IMMOSAMET


IMMOSAMET


ladys







Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Lagen des 18. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie eine vielseitig nutzbare Immobilie, die **Gastronomie, Friseurbetrieb und Wohnen** auf attraktive Weise miteinander verbindet. Auf rund **100,34 m² Nutzfläche** eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, ein individuelles Konzept zu verwirklichen – ob als moderner Friseursalon, einladender Gastronomiebetrieb, als Kombination aus Geschäfts- und Wohnbereich oder als Standort für ein besonderes Angebot im Herzen von Währing.

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoß, wurde modernisiert und wird derzeit als Friseursalon genutzt. Besonders hervorzuheben ist die bereits vorhandene, funktionale Raumaufteilung, die ideale Voraussetzungen für einen professionellen Friseurbetrieb bietet.

Der Friseursalon verfügt über insgesamt **neun vorbereitete Bedienplätze**, die sich wie folgt aufteilen:

- 5 Herren-Bedienplätze für Haarschnitte und Herrenstyling

- 4 Damen-Bedienplätze für Haarschnitte, Colorationen und Styling

- 2 separate Haarwaschplätze im hinteren Bereich des Salons

- 1 eigener Nagelstudio-Bereich bzw. Nagelarbeitsplatz, ebenfalls im hinteren Bereich

Die durchdachte Aufteilung ermöglicht einen angenehmen und effizienten Arbeitsablauf. Die vorhandenen Bedienplätze bieten eine hervorragende Grundlage für die Weiterführung eines Friseurbetriebes oder die Umsetzung eines modernen Beauty- und Stylingkonzepts.

Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung und Deckenleuchten schaffen angenehme Lichtverhältnisse für unterschiedliche Nutzungsbereiche.

Separater Wohnbereich mit Küche, Bad und WC

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **im hintersten Bereich des Friseursalons gelegene, separate Wohnbereich**. Dieser bietet eine praktische Möglichkeit, berufliche und private Nutzung unter einem Dach miteinander zu verbinden.

Der Wohnbereich verfügt über folgende Räumlichkeiten:

- Wohnzimmer als gemütlicher Aufenthalts- und Wohnbereich

- Separates Schlafzimmer für ausreichend Privatsphäre

- Küche zur alltäglichen Nutzung

- Badezimmer mit Dusche

- Separates WC

Damit eignet sich die Immobilie besonders für Unternehmerinnen und Unternehmer, die ihren Geschäftsbetrieb mit einem unmittelbar angeschlossenen Wohnbereich kombinieren möchten. Auch für individuelle Nutzungskonzepte bietet diese Raumaufteilung interessante Möglichkeiten, vorbehaltlich der jeweiligen behördlichen Genehmigungen.

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://immosamet.service.immo/registrieren/de

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap