

## Wiener Neustadt in zentraler Lage / Figurstudio für Neugründer oder Quereinsteiger



**Objektnummer: 7939/2300160121**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Einzelhandelsladen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 201,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,97 €
<b>Kaltmiete</b>	771,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,62 €
<b>USt.:</b>	154,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.777,72 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



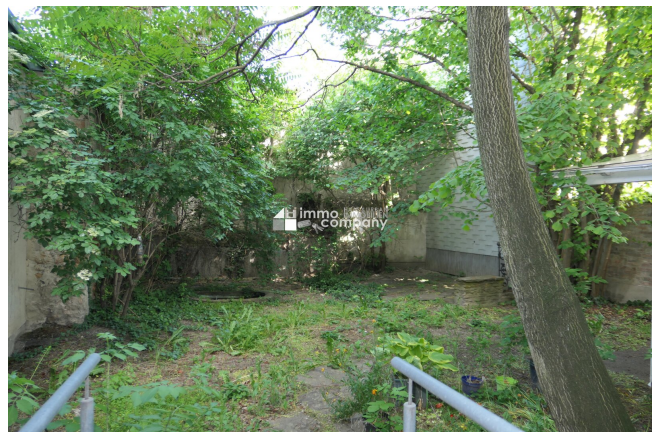
**Monika Renner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410081

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## TOP Chance für Neugründer oder Quereinsteiger!

Komplett ausgestattetes **Figurstudio / Shape-Line Figur** Studio inkl. Kundenstock zum sofortigen Start in die Selbstständigkeit.

Zur **Vermietung** steht dieses sehr schöne ca. 80m<sup>2</sup> große Geschäfts-Lokal in zentraler Lage, nur wenige Meter vom Hauptplatz entfernt.

Die **Räumlichkeiten** sind wie folgt aufgeteilt:

- Empfangsbereich / Garderobe
- 4 Kabinen mit aktuellen Geräten wie z.B.: EMF Styler, Melting Belt, Lymphmodelage, Lipo Laser
- Messkabine
- Großer Bereich mit 6 Trainingsstationen / Liegestationen
- Umkleidekabine
- Toilette
- Küche mit Waschmaschine, Trockner, Kühlschrank und einer Küchenzeile

Weiters gibt es einen Garten mit direktem Zugang von der Küche. Diese gehört zum Geschäftslokal dazu und wird nur von den Mietern des Lokals benutzt.

In den heißen Monaten sorgen 2 Klimageräte für eine angenehme Temperatur im Lokal.

EDV-Programm kann direkt von ShapeLine übernommen werden, Werbung ist geplant und ein Einstieg wäre jederzeit möglich.

Das Studio ist komplett eingerichtet und mit den aktuellsten Geräten ausgestattet - für effiziente Behandlungsmethoden und Trainingsmöglichkeiten.

Dieses Lokal besticht nicht nur durch die tolle Lage sondern auch durch den **günstigen Mietpreis** und die Ausstattung (gegen Ablöse).

---

#### **KOSTEN / ECKDATEN:**

Mietvertrag ist derzeit abgeschlossen bis 31.12.2028 - mit einer Möglichkeit einer Mietvertragsverlängerung

Ablöse: EUR 39.000,00 Verhandlungsbasis

Kautions: 3 BMM

---

#### **MIETVORSCHREIBUNG:**

Hauptmietzins EUR 650,97

Betriebskosten EUR 120,62

20 % USt EUR 154,31

Summe EUR 925,30

---

#### **INFRASTRUKTUR:**

Die Lage dieses Einzelhandelsgeschäfts ist einfach unschlagbar. Mit einer guten Verkehrsanbindung durch Busse und den Bahnhof ist das Geschäft leicht zu erreichen. In der Nähe finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten wie Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien. Dies bedeutet, dass Ihre Kunden keine weiten Wege zurücklegen müssen, um Ihr Geschäft zu besuchen.

Mit dieser Immobilie in Wiener Neustadt haben Sie die Möglichkeit, Ihre Geschäftsidee Wirklichkeit werden zu lassen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap