

## Moderner Schönheitssalon im Herzen von Wien



**Objektnummer: 10929**

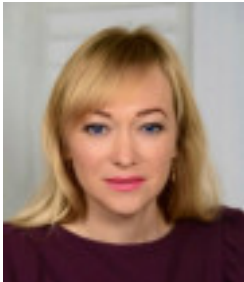
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.415,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.415,00 €
<b>USt.:</b>	683,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.294,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

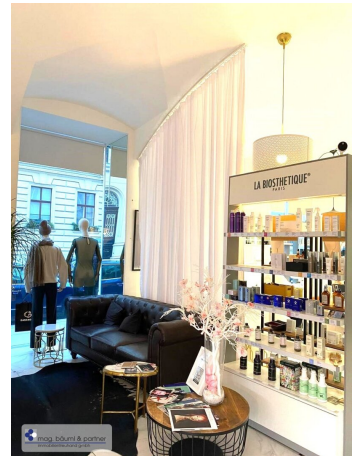


### **Mag. Nataliia Borodaienko**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Hietzinger Kai 5/7  
1130 Wien

T +43 1 877 867 017  
H +43 677 614 64 907

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten

- Schönheitssalon zu übergeben - Barber - Salon und Friseur - zwischen der Oper und Karlsplatz im 1. Bezirk
- Salon - ganz neu und modern renoviert
- **unbefristeter Mietvertrag** - 4.100, 00 € (inkl. Ust)
- Heizung (Fußbodenheizung) und Strom pro Monat für den gesamten Verbrauch des Schönheitssalon - ungefähr 450.00€
- **Gesamtfläche:** 160,00 m<sup>2</sup>
- Keller
- Objekt hat 2. WC
- Schönheitssalon hat eine Küche

## Investitionsersatz **EUR 180.000,- inkl. MwSt.**

Ab sofort wird für diesen sehr exquisiten und modernen Beauty- und Friseur-Salon mit bester Innenstadtlage eine qualifizierter und engagierter Nachfolger/in gesucht.

Aktuell werden Services in den Bereichen Friseur, Pediküre, Maniküre, Nageldesign und Kosmetologie angeboten. Unsere Kunden werden von einem bestens und qualifizierten Mitarbeiterteam verwöhnt.

Der feste attraktive Kundenstamm besteht vorwiegend aus gehobenem Klientel.

Ausstattung:

Es handelt sich hierbei um ein komplett eingerichtetes und voll ausgestattete Geschäftslokal mit 160,00 m<sup>2</sup> und einem Kellerabteil. Das Lokal hat jeweils große Fensterfronten mit Auslagen. Eine aktuelle Betriebsanlagengenehmigung ist ebenfalls vorhanden.

Der Salon verfügt über

- 2 separate Räume und eine EXTRA KOJE
- 6 Friseurplätze,
- 2 Pedikürplätze
- 3 Manikürplätze
- Icoone 2023 Laser
- Endosphaera (1 Monat alt)
- Welcotec hair removal Laser
- Hydrafacial (Geräte sind im Investitionserstz inkludiert )

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap