

**Unbefristete Miete! Friseursalon in stark frequentierter Lage! Komplettausstattung! Ablöse nach Vereinbarung!**



Schneideplätze, Waschplätze

**Objektnummer: 4775**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.000,00 €
<b>USt.:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Thomas Kisch**

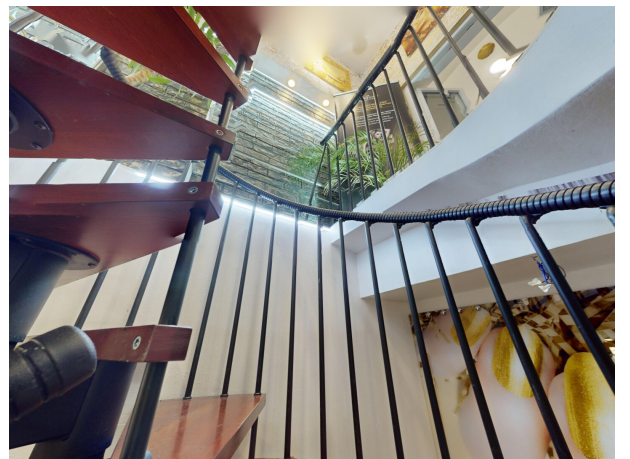
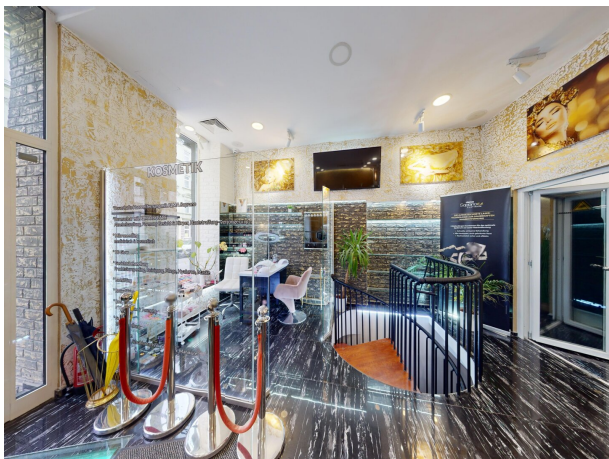
Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwirkgasse 9/4/1  
1210 Wien

T +43 699 172 00 604

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

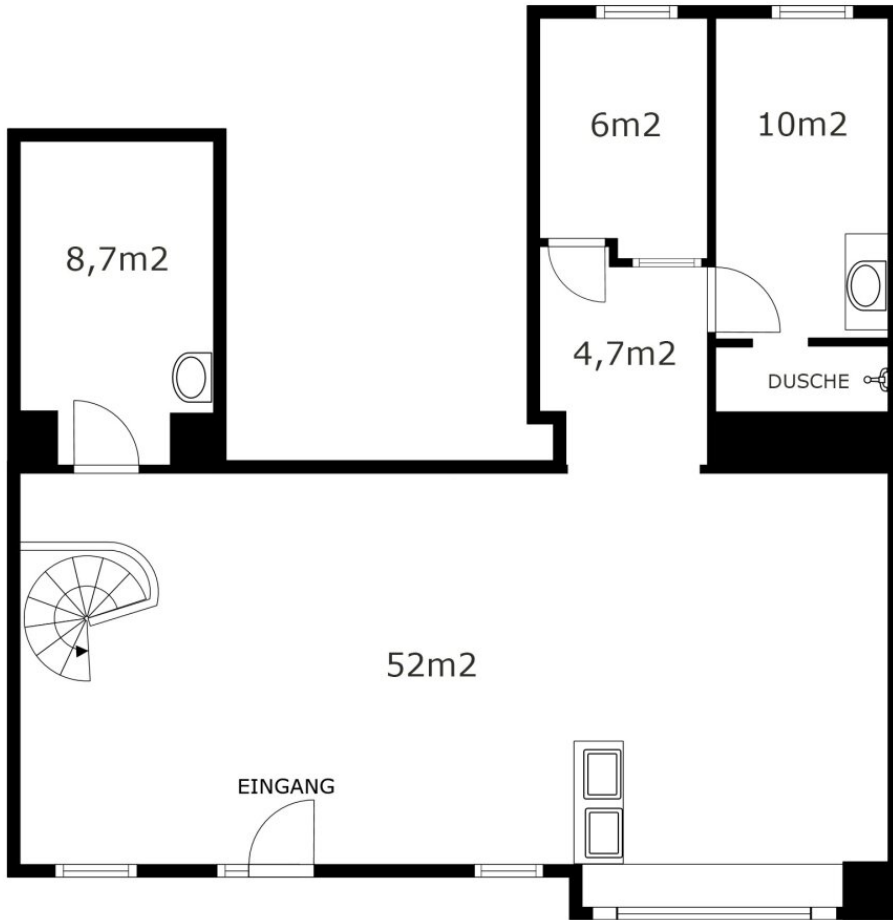








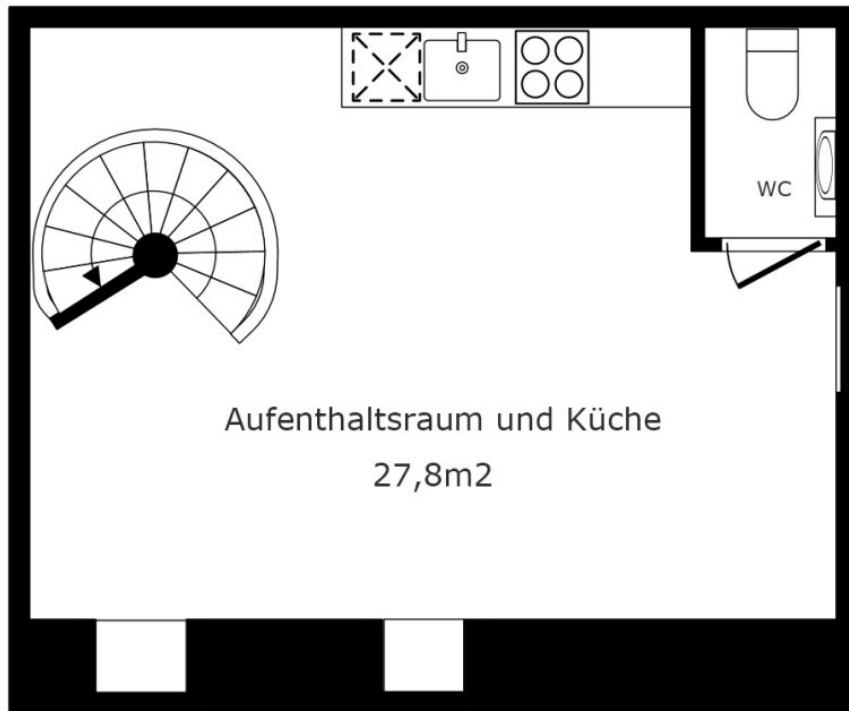




## ERDGESCHOSS

ALLE ABMESSUNGEN OHNE GEWÄHR





## UNTERGESCHOSS

ALLE ABMESSUNGEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

Das wunderschöne, moderne Geschäftslokal verfügt im Erdgeschoß über einen großen Raum mit einer Fläche von ca. 52m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 4 Schneideplätze, 2 Waschplätze, einen Empfangs- und Wartebereich, eine Rezeption und einen Bereich für Nageldesign. Strategisch gut platzierte Bildschirme (einer sogar im Fußboden des Eingangsbereiches) schaffen Aufmerksamkeit. Der dunkle Boden, das Lichtdesign und die geschmackvolle Einrichtung schaffen eine spannende Atmosphäre.

Zusätzlich gibt es noch 3 Nebenräume für Einzelbehandlungen, wie Massage, Schönheitsbehandlungen oder schlicht zusätzlichem Stauraum.

**Die Gesamtfläche im Erdgeschoß beträgt mit den Nebenräumen ca. 81,4m<sup>2</sup>.**

Im Untergeschoß befindet sich ein gemütlicher Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter mit Einbauküche und einem kleinen Bürobereich, der eine Fläche von ca. 28m<sup>2</sup> hat.

Insgesamt bietet das Geschäftslokal also eine Fläche von ca. 109m<sup>2</sup> für die Verwirklichung Ihrer Vorstellungen!

**Das Geschäftslokal wurde komplett saniert. Böden, Wände, Empfangsbereich, Schneideplätze und Waschplätze, Extraräume, Elektrik, Sanitäre Anlagen, Küche, ... wurden neu gestaltet und perfektioniert. Dafür möchte der Eigentümer eine Ablöse, die diesen Aufwand abdeckt und verhandelbar ist.**

### DIE FAKTEN:

- Unbefristete Miete
- Übernahme des bestehenden Geschäftes
- rund 109m<sup>2</sup> Nutzfläche
- aufgeteilt in ca. 81,40m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und 27,80m<sup>2</sup> im Untergeschoß
- Bruttomiete inkl. USt. € 1.200,-
- Ablöse nach Vereinbarung

## **DIE KOSTEN:**

- Miete monatlich inkl. 20% USt.: € 1.200,-
- Zzgl. Strom, Heizung
- Kautiion: 3 Bruttomonatsmieten
- Eine Ablöse zur Abgeltung des Zeitwerts von Investitionen sowie Einrichtungsgegenständen einschließlich der Aufwendungen für deren Verlegung und Einbau ist mit dem Vormieter zu vereinbaren

## **DIE LAGE:**

Toll! Das Geschäftslokal befindet sich auf einer stark frequentierten Straße mit breitem Gehsteig davor. Das Haus befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand und ist attraktiv. Im nahen Umkreis sind eine Fülle von Geschäften und Unternehmen angesiedelt. Die Hernalser Hauptstraße ist um die Ecke, ebenso die Straßenbahnlinien 2 und 9 sowie die Buslinie 10A.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap