

1070 Wien | Einzelhandel | Objektnummer: 2938

KOSMETIK-SALON AUF 2 EBENEN IN FREQUENZLAGE - MIT ABLÖSE!



Ihre Ansprechpartnerin

DI Lisa Moosbrugger

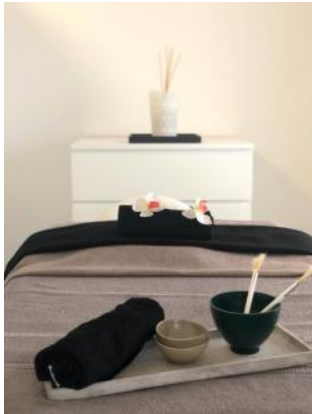
Gebiet: WIEN, Stmk auf Anfrage - Ausbildung: Architektin

+43 677 613 72 752

moosbrugger@immoagency.at

www.immoagency.at

KOSMETIK-SALON AUF 2 EBENEN IN FREQUENZLAGE - MIT ABLÖSE!



Beschreibung

SALON AUF 2 EBENEN MIT ALLEM WAS DAZUGEHÖRT IN ATTRAKTIVER FREQUENZLAGE!

Zur Vermietung gelangt ein **schicker, voll ausgestatteter Kosmetik-Salon Nähe Spittelberg** im trendigen 7. Wiener Bezirk. Der Salon ist in einem stilvollen Gründerzeitgebäude mit reich gegliederter Fassade situiert, weist eine NUTZFLÄCHE von ca. 204,54 m² auf und erstreckt sich über **zwei Ebenen**.

Die **ideale Raumaufteilung** mit Empfang, Wartebereich und 2 Arbeitsplätzen im Erdgeschoss sowie 8 Behandlungsräumen, Büro, Sanitär- und Sozialräumen im Obergeschoss ist nur eines der positiven Merkmale des Salons. **Weiters besticht er durch eine gehobene Ausstattung und Klimaanlage im gesamten Salon sowie durch Helligkeit und eine angenehme, gemütliche Atmosphäre.**

Es handelt sich um einen laufenden Betrieb der inkl. Umlaufvermögen (Verkaufsware und Kabinenware) sowie folgenden Punkten weitergegeben werden kann:

- Maßgefertigte Einbaumöbel der Fa. Storebest – Salon und Storeausstatter (Empfang, Verkaufswände, Verbau)
- Küche Erdgeschoss
- Kabinenmöbel
- 6 Liegen für Kosmetik, Fußpflege und Massage
- 2 Nageltische der Fa. Alessandro
- Villeroy & Boch Waschbecken in den Kabinen
- Anschlüsse und Colourbar vorhanden
- Verwendete Produkte (Marken): Monteil, alessandro, LCN, La Nature, Comfort Zone & Team Dr. Joseph

Die verhandelbare ABLÖSE beträgt € 178.000,-

RAUMAUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS:

- Eingangsbereich/Empfang
- 2 offene Arbeitsplätze

OBERGESCHOSS:

- **8 BEHANDLUNGSRÄUME (Kabinen für Kosmetik, Massage & Fußpflege), einer davon inkl. Dusche**
- **1 BÜRO**
- 1 Badezimmer
- 1 Abstellraum
- 1 Küche/Mitarbeiterraum
- 1 Kunden WC
- 2 Mitarbeiter WCs

Weiters verfügt das Obergeschoss über einen kleinen Balkon.

Ein Kabinenraum eignet sich für 3-4 Arbeitsplätze (Abtrennung möglich)

AUSSTATTUNG:

- Bodenbelag: hochwertige Industrieböden
- Bodenbelag in den Sanitärbereichen: Fliesen
- PVC Isolierfenster
- **Klimatisierung und Heizung im gesamten Salon über Gebläsekonvektoren (Fancoils)**
- Küchenausstattung: Abwasch, Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler.

LAGE:

Der Salon befindet sich in direkter Nähe des Spittelbergs und ist von sehr guter Infrastruktur umgeben. Die beliebte Siebensterngasse sowie Stiftgasse mit ihren unzähligen trendigen Lokalen, Cafés und Restaurants befinden sich ums Eck.


Die Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz sind hervorragend: Mit dem Bus Linie 48A sowie der Straßenbahn Linie 49 erreichen Sie in nur 1 Station das **Volkstheater und Museumsquartier bzw. in 2 Stationen den Ring/Volkstheater**. Hier haben Sie Anschlussmöglichkeiten zur U2 und U3. In wenigen Gehminuten gelangen Sie zur **geschäftigen und lebendigen Mariahilferstraße**, der größten Einkaufsstraße Wiens.

Weitere Entfernungen: Siebensterngasse - ca. 180 m, St. Ulrichsplatz - ca. 120 m, Museumsquartier - ca. 250 m, Mariahilferstraße - ca. 450 m

Sehr gerne stehe ich Ihnen für **ANFRAGEN** und **BESICHTIGUNGEN** unter **tel: 0699/ 1963 08 20**, bzw. **mail: monnier@immoagency.at** zur Verfügung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 204,54 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe
Balkonfläche:	ca. 2 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Etage:	EG / erstreckt sich über zwei Etagen (EG + OG)	Mietdauer:	5 Jahre
Zimmer:	10	Möbiliar:	möbliert
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Bauart:	Altbau
Balkone:	1	Zustand:	neuwertig
		Baujahr:	1900
		Letzte Sanierung:	2019
		Energieausweis	
		Gültig bis:	15.11.2020
		HWB:	 86 kWh/m ² a

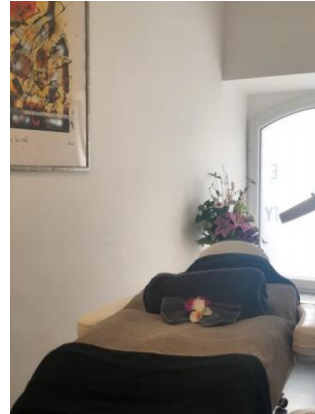
Ausstattung

Befeuerung:	Alternativ	WCs:	Pissoir, Gäste-WC
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Dusche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
Räume:	Räume veränderbar	Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.531,81 €	Ablöse verhandelbar	
Miete:	3.531,81 €	Ablöse:	178.000,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	3.531,81 €	Vergebührung:	2.119,09 €
		Provision:	3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Lage

1070 Wien

