

**STUDIO/GANZHEITSKOSMETIK ÄSTHETIK - Elegante
Dachgeschoß Räumlichkeiten Stammersdorf -
ERSTBEZUG 1210 Wien**



Objektnummer: 6460/238

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Bürofläche:	100,84 m²
Terrassen:	1
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

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

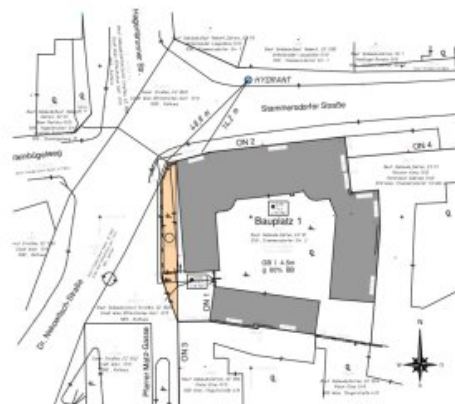


Stammersdorfer Straße 2 - TOP 3, STIEGE 1



WOHNUNGSPLAN

ZIMMERANZAHL:	3
WOHNNUTZFLÄCHE:	ca. 100,84 m²
BALKON / TERRASSE:	5,30 m²



Objektbeschreibung

Am Fuße des Bisambergs

Hier, in idyllischer Vorstadtlage, befindet sich das "Healthcare Medical Center Stammersdorf". Einst ein beliebter Winzerhof, nun ein **top modernes Gesundheitszentrum** welches höchsten Ansprüchen gerecht wird. Im stilvoll gestalteten Dachgeschoss können sich Ihre Kunden verwöhnen und pflegen lassen. Die ruhige Umgebung und die gute Erreichbarkeit bieten die idealen Voraussetzungen für:

- Gesicht- und Körperbehandlungen
- Nagelpflege
- Massage
- Haarpflege und -styling
- Ästhetische Behandlungen

Entspannung und Wohlbefinden hat einen hohen Stellenwert in unserer Gesellschaft. Dazu gehört auch, sich von Zeit zu Zeit einen "Kurzurlaub" zu gönnen. Sei es eine Massage oder ein Hydra Facial.

Stammersdorf bietet die richtige Lage dafür. Pittoresk und von einem seltenen Charme umgeben, präsentieren sich die schön erhaltenen Kellergassen.

Im "Healthcare Medical Center" können Ihre Kunden dem Alltag entfliehen.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Buslinie 125 bringt die BewohnerInnen schnell zur U1- und S-Bahnstation Leopoldau. Mit der Straßenbahnlinie 30 lässt sich die U6- und S-Bahnstation Floridsdorf erreichen und die Linie 31 fährt zur Haltestelle Schottenring. Über die Anschlussstelle Floridsdorf erreicht man die A22, der Anschluss an die S1 ist über den Rautenweg gegeben.

IHR MEHRWERT

- **verschiedene Nutzungsmöglichkeiten (Gemeinschaftsstudio/kompletter Salon/individuelle Räume/tageweise/täglich)**
- helle und modern ausgestattete Räume

- absolute Ruhelage
- sehr gute Verkehrsanbindung
- perfekte Infrastruktur
- Dachterrasse
- Synergie mit der Physiotherapeuten Praxis im Erdgeschoß

KONDITIONEN

NUTZUNGSVEREINBARUNG: nach Art und Umfang der Nutzung (komplette Räumlichkeiten / einzelne Räume / tageweise / täglich)

Befristung: nach Vereinbarung

PROVISIONSFREI

Beziehbar: ab August 2024

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter 0676 629 40 50 oder cm@carma-partner.at gerne jederzeit zur Verfügung.

Carma & Partner GmbH weist darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap