

Gut eingeführter Gesundheitssalon mit Shape Line - Konzept - abzugeben



Objektnummer: 10960

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Nutzfläche:	98,00 m ²
Kaltmiete (netto)	1.552,76 €
Kaltmiete	1.712,76 €
Betriebskosten:	160,00 €
USt.:	342,55 €
Provisionsangabe:	

6.165,94 € 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 - zwischen der Türkenschanzpark und Gürtel im 18. Bezirk
- Salon - ganz neu und modern renoviert
- **unbefristeter Mietvertrag** - 2.055, 31 € (inkl. Ust)
- Heizung (Fußbodenheizung) und Strom pro Monat für den gesamten Verbrauch - ungefähr 301.00€
- **Gesamtfläche:** 98,00 m²
- Objekt hat WC und Dusche
- eine Küche
- Klimaanlage
- sehr gute Kundenstruktur und viele Stammkunden

Investitionsersatz EUR 115.000,- inkl. MwSt. (mit alle Geräte)

EUR 65.000,- inkl. MwSt. (ohne Geräte)

Shape-Line – Raum für bewusstes Wohlbefinden

Shape-Line ist nicht einfach ein Studio, sondern eine bewährte österreichische Methode zur Prävention und Hilfe bei Altersbeschwerden und unterstützt die Gesundheit. Wir kombinieren fortschrittliche Technologien, wissenschaftliche Ansätze und sanfte Rehabilitationsmethoden, um Ihrem Körper zu helfen, mit voller Kraft zu arbeiten.

Unser Konzept basiert auf einem ganzheitlichen Ansatz: Verbesserung des Stoffwechsels, Wiederherstellung der Gelenkbeweglichkeit, Stärkung der Blutgefäße, Balance des Hormonsystems und Arbeit an der Körperhaltung. Die Programme von ShapeLine sind besonders effektiv bei:

- Stoffwechselstörungen und Neigung zur Gewichtszunahme
- Problemen mit der Wirbelsäule und den Gelenken
- Chronischem Erschöpfungssyndrom
- Verminderter Muskelspannung und schlechter Durchblutung
- Erholung nach Stress und Verletzungen

Shape-Line ist ein bewusster Selbstpflegeansatz, der Ihnen nicht nur äußerliche Jugend, sondern innere Stärke und Energie verleiht.

Was ist in ShapeLine enthalten:

- **Tonus-Betten (6 Stück)**
- **Massagebetten (5 Stück)**
- **Rezeption**
- **Küche** (Waschmaschine, Kühlschrank, Schränke, Mikrowelle)
- **Lageraum** (Raum für die Aufbewahrung von Verbrauchsmaterialien)

Geräte:

1. EMF-Gerät für den Körper – ein elektromagnetisches physiotherapeutisches Gerät, welches in der Kosmetik und Medizin zur Muskelregeneration, Verbesserung der Blutzirkulation und Hautverjüngung verwendet wird.

Hauptfunktionen:

- **Magnetotherapie:** Verbesserung der Mikrozirkulation und Beschleunigung der Geweberegeneration.
- **Muskelstimulation:** Stärkung und Stra?ung der Muskeln mit elektromagnetischen Impulsen.
- **Lymphdrainage:** Reduzierung von Schwellungen und Förderung der Entgiftung.
- **Fettverbrennung und Körperformung:** Aktivierung der Sto?wechselprozesse in den Fettzellen.

Verwendung:

- Wiederherstellung des Muskeltonus
- Verbesserung der Blutzirkulation und Lymphzirkulation
- Bekämpfung von Cellulite und lokalen Fettablagerungen

2. MELTING BELTS – Revolution in der Körperformung!

Möchten Sie bis zu 1000 Kalorien pro Stunde verbrennen, ohne anstrengende Übungen zu machen? MELTING BELTS ist ein innovatives Gerät, das Infrarotlangwellen-Technologie für e?ektive Fettverbrennung, Detox und

Hautverbesserung nutzt.

Hauptfunktionen:

- Sofortige Fettverbrennung: Beschleunigung des Fettabbaus.
- Hautverjüngung und -verbesserung: Bekämpfung von Cellulite und Verbesserung der Hautelastizität.
- Tiefen-Detox: Förderung des Ausscheidens von Toxinen, Schwermetallen und überschüssiger Flüssigkeit durch Schwitzen.
- Stoffwechsellinregung: Verbesserung des Blutkreislaufs und Lymphdrainage.
- Ideal für alle, die ohne intensive Belastung und strenge Diäten abnehmen möchten.

Warum MELTING BELTS?

- Bis zu 1000 Kalorien pro Stunde – ohne körperliche Belastung!
- Schneller Volumenverlust – Minus 6-10 kg in 4 Wochen bei regelmäßiger Anwendung.
- Einfach zu verwenden – einfach hinlegen und abnehmen!
- Sicheres Material – hypoallergener Thermoplastik, langlebig und zuverlässig.

3. Modelage SYSTEM Lymphdrainage – ein computergesteuertes

Gerät für Lymphdrainage, Massage und Körperformung, das die Gliedwellen-Technologie für die Behandlung von Problemzonen verwendet.

Hauptfunktionen:

- Bekämpfung von Cellulite: Reduzierung von Fettablagerungen und Verbesserung der Mikrozirkulation.
- Lymphdrainage: Reduzierung von Schwellungen und Ausscheidung von Toxinen.
- Körperformung: Förderung des Fettabbaus und Hautstraffung.
- Bauchmassage: Reduzierung von Blähungen, Normalisierung der Verdauung und Flachmachen des Bauchs.
- Detox: Aktivierung des Lymphflusses und Verbesserung des Stoffwechsels.

4. **SLIM BOOSTER** – ein innovatives Gerät zur lokalen Fettverbrennung mit Lichttechnologie.

Hauptfunktionen:

- Fettzellenzerstörung: Verbrennt Fettablagerungen mit fokussiertem Lichtstrahl.
- Hautverjüngung und Straffung: Anregung der Kollagenproduktion und Verbesserung der Hautstruktur.
- Stoffwechselbeschleunigung: Verbesserung der Blutzirkulation und Lymphdrainage.
- Schmerzfreie Anwendung: Fettzellen schrumpfen ohne Zerstörung, der Körper nutzt freigesetztes Fett als Energie.
- Tiefenwirkung: Der Laser dringt bis zu 3 cm in die

Hautschichten ein.

5. **LIPO FREEZER** – eine innovative Technologie zur nicht-chirurgischen Reduzierung von Fettablagerungen mit Kälte.

Hauptfunktionen:

- Reduzierung von Fettablagerungen: Aktivierung des BROWNING-Prozesses, der weißen Fettzellen in braune umwandelt, die Energie verbrennen.
- Lokale Kühlung: Wirkt auf Fettzellen bei Temperaturen von +2 bis 0,6°C und beschleunigt deren natürlichen Abbau.
- Sichere Alternative zur Fettabsaugung: Schädigt keine Haut oder Gewebe und erfordert keine Erholungszeit.
- Langfristige Wirkung: Der Fettverbrennungsprozess dauert bis zu 8 Wochen nach der Behandlung an.

6. **HYROS LICHT** – eine innovative Technologie der Infrarot-Wärmebehandlung mit Wasserfiltration.

Hauptfunktionen:

- Tiefenwärmebehandlung: Infrarotstrahlung dringt bis zu 1 cm tief in die Haut ein, ohne die Oberfläche zu überhitzen.
- Verbesserung der Blutzirkulation: Förderung der Mikrozirkulation, Beschleunigung der Geweberegeneration.
- Schmerzlinderung und Entspannung: Entspannt die Muskeln, lindert Entzündungen und verstärkt den Schmerzstillungseffekt.

- Wärmetherapie ohne Überhitzung: Im Gegensatz zu normalen Infrarotlampen überhitzt sie die Haut nicht und verursacht keine Verbrennungen.
- Beschleunigung der Stoffwechselprozesse: Fördert die Ausscheidung von Toxinen und verbessert die Zellfunktion

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap