

## **Modernes Kosmetikstudio mit hochwertigen Sonnenliegen – sofort startklar!**



**Objektnummer: 4902**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m²
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	298,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Popp

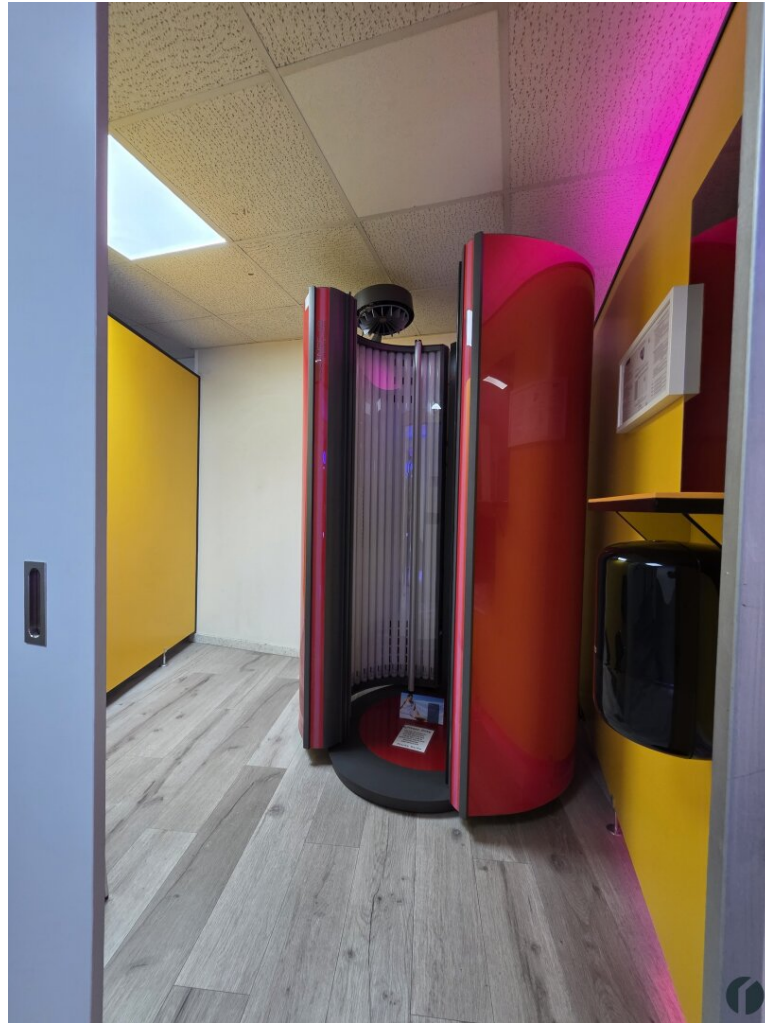
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

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









## Objektbeschreibung

Dieses top ausgestattete **Kosmetikstudio** bietet eine perfekte Gelegenheit für Unternehmerinnen und Unternehmer aus den Bereichen Beauty, Wellness und Körperpflege. Die stilvollen Räumlichkeiten überzeugen durch eine moderne Ausstattung, ein angenehmes Ambiente und mehrere **hochqualitative Sonnenliegen**, die den Kunden ein erstklassiges Wohlfühlerlebnis ermöglichen.

### Räumlichkeiten & Ausstattung

Das Studio präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Design und ist vollständig eingerichtet – ideal für den sofortigen Weiterbetrieb.

Es erwarten Sie:

- Ein **einladender Empfangsbereich** mit Wartezone
- Mehrere **helle und freundliche Behandlungsräume**
- Hochwertige **moderne Sonnenliegen** der neuesten Generation, 7xErgoline ausbezahlt, eines noch ca. 2 Jahre in Miete
- Optimale Raumaufteilung für **Kosmetik**, Fußpflege, Körperbehandlungen oder Tanning
- Stilvolle Beleuchtung und angenehme Atmosphäre
- Sanitärräume sowie praktische Nebenflächen für Lager und Personal

### Besonderheiten

- Die Sonnenliegen bieten verschiedene Programme und Leistungsstufen – ideal für unterschiedliche Hauttypen und Kundenansprüche
- Das Studio ist sowohl für bestehende Beauty-Dienstleister als auch für Neueinsteiger bestens geeignet
- Die vollständig vorhandene Einrichtung ermöglicht einen **reibungslosen Start mit einer überschaubaren Investition**
- Attraktive Kundenfrequenz dank guter Lage und Stammkundschaft
- Die Miete ist mit € 2.980,- netto absolut angemessen, der Aufwand an Strom mit €

1.000,- ist angesichts der 8 Sonnenliegen ebenfalls im Rahmen

- **Fazit**

Ein modernes, komplett ausgestattetes Kosmetikstudio mit mehreren hochwertigen Sonnenliegen – ideal für alle, die **sofort in ein professionelles Beauty-Umfeld einsteigen** oder ihr bestehendes Angebot erweitern möchten.

Perfekt für Beauty-Profis, Wellness-Anbieter, Selbstständige sowie Investoren. Die Ablöse von € 150.000,- netto für die hochwertige Ausstattung darf durchaus als wohlfeil bezeichnet werden.

- Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin unter 06601551964 und starten Sie durch.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap