

## Hochwertiges Beauty-Studio – Top Lage & Sofort startklar



**Objektnummer: 1945/2113**

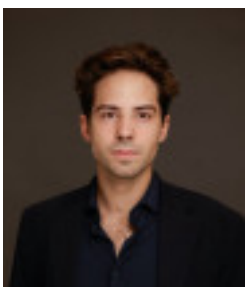
**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	194,45 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	6,87 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	4,36 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	82,23 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.031,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.571,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	540,00 €
<b>USt.:</b>	314,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Schneider**

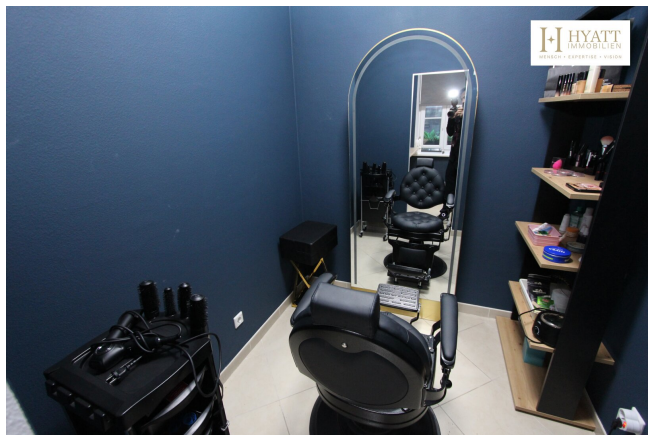
Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien



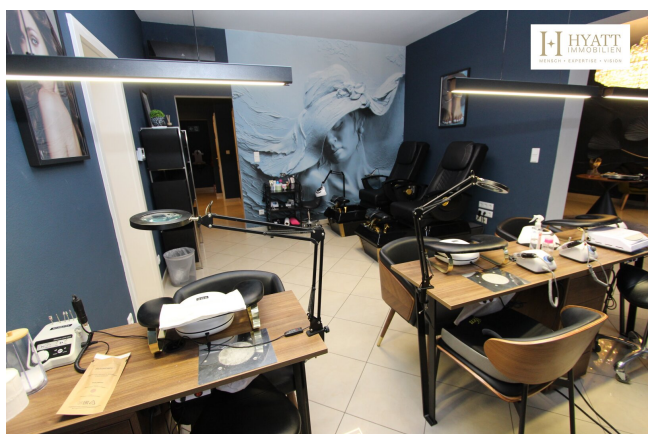
















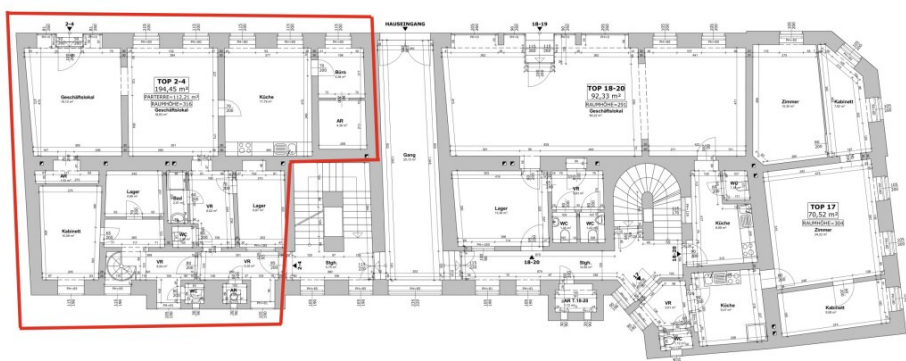


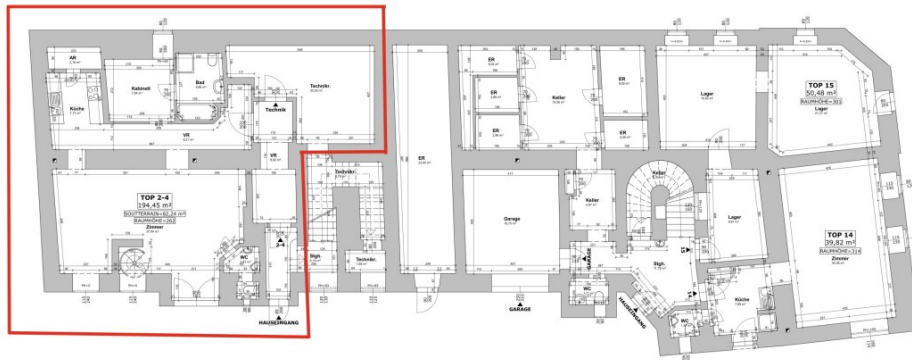












# **BESTANDSPLAN**

projekt:  
planinhalt:  
projektnummer:  
maßstab:

Empfänger:

Datum:

Hauseigentümer:



## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Beauty-Studio bietet alles, was Sie für einen erfolgreichen Start oder die Erweiterung Ihres Geschäfts benötigen – **vollständig eingerichtet, modern ausgestattet und mit einem Wohlfühl-Ambiente**, das Kundinnen und Kunden sofort begeistert.

Beim Betreten spürt man sofort die entspannte, einladende Atmosphäre: ein heller **Wartebereich**, ein stilvolles **Nagelstudio mit Massagesesseln** und ein perfekt abgestimmter **Friseurbereich mit eigenem Farbraum** sorgen dafür, dass sich Ihre Kunden rundum wohlfühlen. Ein privater, blickdichter Raum ermöglicht diskrete Behandlungen, während zwei Lagerflächen, Büro, Garderobe, WCs und ein Bad optimalen Komfort für den Betrieb bieten.

Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie in den **Keller mit direktem Garten-Zugang**, ideal für Schulungen, Team-Events oder zusätzliche Behandlungsräume – der perfekte Platz für kreative Erweiterungen Ihres Angebots.

### Ihr Vorteil:

- Sofort betriebsbereit
- Hochwertige Ausstattung & Wohlfühlambiente
- Perfekte Sichtbarkeit & Werbeflächen
- Hohe Frequenz & exzellente Anbindung

Dieses Studio ist **bereit für den erfolgreichen Start Ihres Beauty-Unternehmens** – perfekt für Friseur-, Nagel- oder Kosmetikbetriebe.

### ABLÖSE AUF ANFRAGE!!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap