

**Topsaniertes Geschäftslokal - Beautysalon im Herzen
Wiens – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auch für
Kanzleien, Ärzte, etc.**



Objektnummer: 5570/780

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wallnerstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1695
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Bürofläche:	262,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 82,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaltmiete (netto)	5.464,32 €
Kaltmiete	6.296,94 €
Miete / m²	20,86 €
Betriebskosten:	814,65 €
Heizkosten:	294,91 €
USt.:	1.318,36 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

















Objektbeschreibung

Exklusive Büro-/Praxisräume in außergewöhnlicher Lage – Wallnerstraße, Wien

Willkommen in diesem stilvollen **Büro-/Praxislokal**, das historischen Flair mit moderner Funktionalität vereint. Diese **vollsanierte** Fläche im Erdgeschoss präsentiert sich in einem exzellenten Zustand und wurde im Jahr **2023 umfassend saniert**. Auf großzügigen **262 m²** Nutzfläche verteilen sich **acht helle und vielseitig nutzbare Räume**, die durch ihre hochwertige Ausstattung überzeugen.

Der edle **Fischgrätparkett** und die stilvolle Einrichtung schaffen eine einladende Atmosphäre, die sowohl für kreative als auch für professionelle Anwendungen geeignet ist. Die Räumlichkeiten sind sofort bezugsfertig und optimal, um einen direkten Betrieb fortzuführen. In der Vergangenheit wurden hier verschiedene Anwendungen angeboten, darunter ein **Friseursalon**, ein großzügiger **Kosmetikraum** (inklusive diverser Möbel für Beautybehandlungen) sowie kleine Zimmer für Massageräume, die als **Schönheitsalon** geführt wurden.

Der Standort bietet Unternehmern eine exklusive, repräsentative Möglichkeit, die in Wien einmalig ist.

Die **Ablöse für sämtliches Inventar, sowie für die Mietvertragweitergabe beträgt € 290.000** und die Mietdauer umfasst **7 Jahre (bis 2033) mit Verlängerungsoption**. Eine Kautions von **6 Bruttomonatsmieten** ist zu hinterlegen, und die Provision von **3 Bruttomonatsmieten** ist bei der Mietvertragsunterzeichnung fällig. Die Bruttomiete, inklusive Heizung, beträgt **7.556,32 €**.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend, mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Nur **1 Minute von der U3 Herrengasse** entfernt, ist dieser Standort sowohl für Ihre Kunden als auch für Ihre Mitarbeiter leicht erreichbar.

In der Umgebung finden Sie zudem eine Vielzahl an Annehmlichkeiten:

- Arzt
- Apotheke
- Klinik
- Schule

- Kindergarten
- Universität
- Höhere Schule
- Supermarkt
- Bäckerei
- Einkaufszentrum

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihre Geschäftsidee an einem exklusiven Standort in Wien zu realisieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap