



FRISEURSALON MIT POTENTIAL AUF MAHÜ'S BESTLAGE

... um vor allem FRAU rundum schönheitstechnisch verwöhnen zu können....

Sie suchen einen echt großartigen Platz, um Ihr geistig bereits voll visualisiertes **BEAUTY Konzept** umzusetzen?

Das 2021 komplett sanierte 198 m² große Geschäftslokal wurde vom Vormieter ausschließlich als Friseurgeschäft betrieben, die hier nötige Infrastruktur ist noch komplett vorhanden (Rezeption, Wartezone, Waschplätze, Färbestation, 25 Kundensitzplätze). Mit einem erweiterten Konzept wie Kosmetik / Nageldesign / permanent make up / Fußpflege / Massage etc., können hier spannende Beauty-Konzepte umgesetzt werden. In der Teeküche sind die Getränkewünsche der Kunden im nu erfüllt. Im Untergeschoß, welches direkt über die Treppe im hinteren Bereich des Geschäftslokal erreichbar ist, befinden sich auf ca. 56 m² zwei weitere Räume, die als Behandlungsräume / Büro / Aufenthaltsraum / Lager genutzt werden können, sowie ein weiters WC.

Große Schaufensterfronten direkt an der Mariahilferstraße sowie in der Passage bieten sehr viel Präsentationsfläche. Eine Werbefläche an der Fassade für die Leuchtreklame kann zusätzlich mitgemietet werden. Diverse technische Raffinessen sind teilweise vorhanden und können übernommen werden (Alarmanlage, digitale Werbetafeln, etc.)

Das Geschäftslokal an dieser TOP Adresse wird in Zukunft durch das Linienkreuz U2/U5 DIE neue Drehscheibe für diesen bereits hoch frequentierten Standort.

Das Objekt kann natürlich auch für den Einzelhandel oder

Objektangaben

WC	2
Heizung	Brennwertkessel (Gas), Fußbodenheizung / Heizkörper, Lüftung
Energieausweis	HWB 188,7 kWh/m ² a / F, fGEE 1,36 / C

Flächeninfos

Wohnnutzfläche 254 m²

Kosten im Detail

Bruttomiete	€ 33.632,69
Nettomiete	€ 27.400,--
Betriebskosten	€ 627,24
USt.	€ 5.605,45
Kaution	5 BMM (Bankgarantie)
Provision	3 BMM + 20 % Ust.
Mietvertragsverg	€ 40.359,23
ebührung	

KONTAKT

Sie haben noch weitere Fragen?
Sie möchten diese Immobilie

für Dienstleistungen angemietet werden, Gastronomie ist leider nicht möglich.

Flächenaufstellung (ca. 254 m² Nutzfläche):

Geschäftslokal (EG):

ca. 198 m²

Behandlungsräume / Büro / Aufenthaltsraum / Lager, WC

(UG): ca. 56 m²

Technikraum (UG):

ca. 7 m²

gerne besichtigen? Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf!

Brigitte Handler

Telefon: +43 664 344 1471

E-Mail: office@bhic.at

Ausstattung:

KOMPLETTSANIERUNG 2021

- Heizung & Warmwasser:
Brennwertkessel VAILLANT, Gas, Fußbodenheizung / Heizkörper, Steuerung witterungsgeführt, 500 l Warmwasser Speicher (Vaillant)
- Lüftung:
Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Beheizung / Wärmerückgewinnung, ??integrierter Kühlkompressor für die Vorkühlung über die Lüftungsleitungen, zentrales Steuergerät und Überwachung der Luftmenge und Lufttemperaturen
- Fenster:
3-fach Isolierverglasung (seitlich), im vorderen Bereich noch ursprüngliche Verglasung
- Ladenbau:
vom Vormieter aus 2021 (Ausstattung für Friseurbetrieb)
- Böden:
Industrieboden / Vinylboden
- Teeküche:
Abwasch, Kühlschrank, Regale
- 2 WCs (1 EG, 1 UG)
- Anschlüsse: Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, UPC
- Energieausweis: HWB 188,7 kWh/m²a / F, fGEE 1,36 / C

Konditionen:

Befristung: 10 Jahre, Verlängerung möglich

Kaution: 5 BMM (Bankgarantie)

Vergebührung Mietvertrag: 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens das 18-fache des Jahreswertes

Provision: 3 BMM + 20 % Ust.

Verfügbar: nach Vereinbarung

Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3 Neubaugasse, Linienkreuz U2/U5 in Bau

Bus: 13A, 14A, 57A

Lage:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich sämtliche Branchen des Einzelhandels, Shopping Zentren und zahlreiche Restaurants. Einige öffentliche Garagen befinden sich ein paar Gehminuten entfernt.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter. Sämtliche Skizzen und Pläne wurden uns vom Vermieter übermittelt, für die Maße übernehmen wir keine Haftung!

Für weitere Rückfragen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Brigitte Handler gerne unter 0664-3441471 zur Verfügung!