

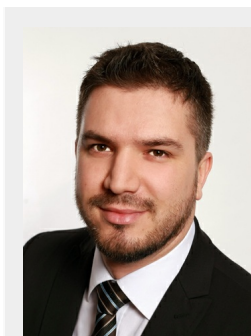
Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Zelimchan Kagirov**

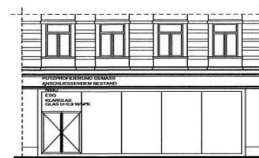
+43 650 / 958 12 82

+43 (0)1 / 718 48 02

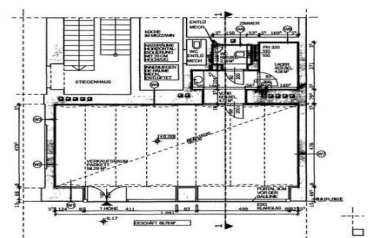
kagirov@immovos.at

Datum: 07. 09. 2024

## +++ TOP-FRISEURSALON +++ IN DER NÄHE VON LANDSTRASSER HAUPTSTRASSE ZU MIETEN +++



ANSICHT HINTERSTRASSE



ERDGESCHOSS

### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45952
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 3.,Landstraße
<b>Ort:</b>	Wien 3.,Landstraße

### KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 2.010,07
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 1.526,29
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 143,21
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 5,56
<b>Warmwasser (ex. USt):</b>	€ 15,96
<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 2.029,22
<b>USt gesamt:</b>	€ 338,20
<b>Provision:</b>	3 BMM

### FLÄCHEN

Zur Vermietung offeriert sich ein exklusiver Friseursalon in unmittelbarer Nähe zur Landstraße Hauptstraße im 3. Wiener Bezirk.

+++ Bitte beachten Sie: Das abgebildete Bild dient lediglich als Symbolfoto +++

Dieses moderne Etablissement befindet sich im Erdgeschoss eines zaubernden Altbaus und besticht durch eine großzügige Glasvitrine, welche eine ansprechende Präsentation der angebotenen Dienstleistungen ermöglicht. Die Nutzfläche beträgt 69,78 Quadratmeter. Der Salon beeindruckt mit seinem zeitgenössischen Design. Ein etablierter Kundenstamm von über 8000 Personen, der seit 2020 durch den Friseurbetrieb gepflegt wird, ist bereits vorhanden.

Ausstattung:

- Fläche: 69,78 m<sup>2</sup>
- Bodenbelag: Parkett

<b>Nutzfläche ca.:</b>	69,78 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Befristung:</b>	unbefristet
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Stockwerk:</b>	EG
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung Fernwärme
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	119 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,51
<b>Boden:</b>	Parkett

- Heizung: Fußbodenheizung
- Sanitäreinrichtungen: 2
- 3 erfahrene Stylisten
- 4 Schneideplätze
- 2 Waschanlagen
- Klimatisierung
- \* 8000+ Kundendatenbank \*

#### Kosten und Vertragsdetails:

- Gesamtmiete: € 2.029,22 (inklusive Betriebskosten und 20 % Umsatzsteuer)
- Hauptmietvertrag: unbefristet
- Vergebührung des Mietvertrags: € 730,51
- Ablöse auf Anfrage

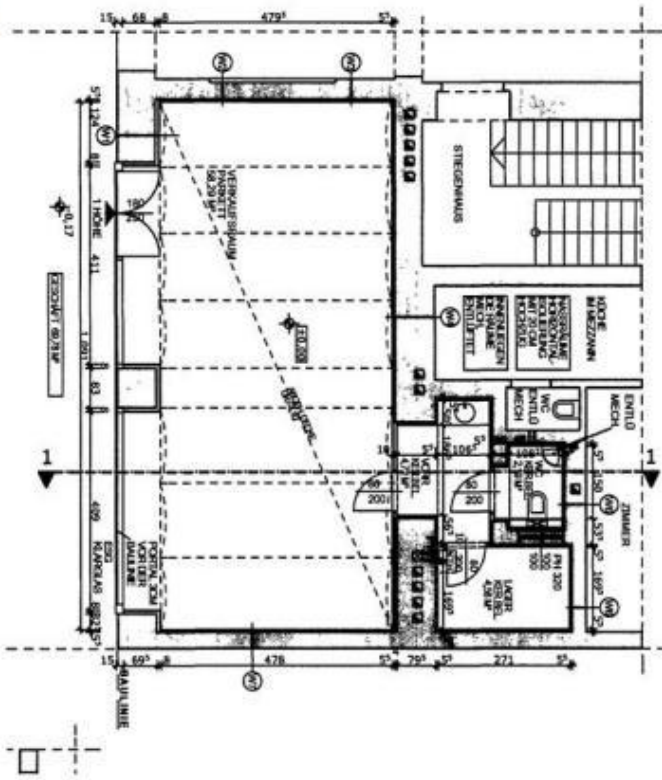
Die exzellente Position in direkter Nähe zur Landstraße im 3. Bezirk verspricht nicht nur eine hohe Kundenfrequenz, sondern auch eine hervorragende Verkehrsanbindung und die Nähe zu zahlreichen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Für zusätzliche Informationen oder die Abstimmung einer Besichtigung steht Ihnen Herr Zelimchan Kagirov gerne unter +43 650/ 958 1282 oder per E-Mail unter [kagirov@immovos.at](mailto:kagirov@immovos.at) zur Verfügung.

#### AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Vollmöbliert</b>	✓





ANSICHT HINTERSTRASSE

