

"Alles in einem - Babershop & Büro"



GL 1220 Wien

Objektnummer: 1626_26476

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel - Ladenlokal
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1870
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	54,00 m ²
Verkaufsfläche:	54,00 m ²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Gesamtmiete	1.786,80 €
Kaltmiete (netto)	1.339,00 €
Kaltmiete	1.489,00 €

Ihr Ansprechpartner



Samet Erdinc

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

H +43 660 608 0 608

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







Objektbeschreibung

“Attraktiver Barbershop mit Büro in Stadlau“ Ihr neuer Standort für Erfolg: Barbershop und Büro Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Geschäftslokal zu übernehmen, das auf zwei Etagen eine perfekte Kombination aus Barbershop im Erdgeschoss und Büro im Obergeschoss bietet. Mit einer Gesamtfläche von ca. 54m², einem bereits bestehenden Barbershop-Kundenstamm, einem komfortablen Büro und einer optimalen Verkehrsanbindung bietet diese Immobilie alles, was Sie für Ihren unternehmerischen Erfolg benötigen. **Top-Lage in Stadlau** Die unmittelbare Nähe zur Erzherzog-Karl-Straße, diverse Supermärkte und Restaurants sorgt für eine hohe Kundenfrequenz. **Barbershop (ca. 26,5m²):** Der Barbershop im Erdgeschoss ist komplett ausgestattet und bereit für den sofortigen Betrieb. Die Einrichtung umfasst alle notwendigen Möbel und Geräte, um Ihren Kunden ein professionelles und stilvolles Barber-Erlebnis zu bieten. Von hochwertigen Friseurstühlen über moderne Arbeitsplätze bis hin zu Spiegeln und Beleuchtung – alles ist bereits vorhanden und funktional. - **Ausstattung:** Separates WC und möglicher/direkter Zugang zum Büro über eine elegante Wendeltreppe. - **Besonderheit:** Der Barbershop verfügt über einen bestehenden Kundenstamm – perfekt für einen nahtlosen Einstieg. **Büro (ca. 28,07m²):** - Moderne Klimaanlage für ein angenehmes Arbeitsklima. - Flexibilität: Vielseitige Nutzung möglich – ideal als Erweiterung Ihres Geschäfts oder als eigenständiger Arbeitsplatz. **Anbindung:** Die Lage ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden: - U-Bahn: U2-Station Hardeggasse & Stadlau - Bahnstation: Erzherzog-Karl-Straße - Straßenbahn: Linien 25 - Buslinien: 95A, 96A, 86A, 87A **Kostenübersicht:** - Ablöse: € 25.000 - Miete: € 1.339,00 netto - Betriebskosten: € 150,00 - Umsatzsteuer (20 %): € 297,80 - **Gesamtmiete (inkl. USt): € 1.786,80** - Kautions: € 7.147,20 (3 Monatsmieten) - Vertragserrichtungskosten: ca. € 200,-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1339	zzgl 20% USt.
Betriebskosten	€	150	zzgl 20% USt.
n			
Umsatzsteuer	€	297,8	

Gesamtbetrag	€	1786,8	

Heizwärmebe 183.0
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw E
ärmebedarf:
Faktor Gesam 1.68
tenergieeffizie
nz:
Klasse Faktor C
Gesamtenergi
effizienz: