

Exposé

Praxis in Berlin

**Exklusive Gewerbefläche mit Schaufenster direkt am
Olivaer Platz & Ku'Damm Adresse**



Objekt-Nr. OM-392063

Praxis

Vermietung: **3.010 € + NK**

Ansprechpartner:
Mario Kronberg

Bregenzerstrasse 10 10707 Berlin
10707 Berlin
Berlin
Deutschland

Nebenkosten	170 €
Heizkosten	70 €
Mietsicherheit	9.030 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmetermin	01.11.2025

Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etage	Erdgeschoss
Büro-/Praxisfläche	86,40 m²
Gesamtfläche	86,40 m²

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene, ca. 84 m² große Gewerbefläche befindet sich in einem sanierten Mehrfamilienhaus in exklusiver Lage am Olivaer Platz, angrenzend an den Kurfürstendamm. Die Fläche teilt sich in drei Räume, einer kleinen Teeküche und einem modernen WC auf.

Der vordere Bereich verfügt über eine nahezu vollständig verglaste Straßenfront. Über den hinteren Raum gelangt man auch auf den Innenhof des Hauses, der mitbenutzt werden kann. Das Objekt hat 2 Eingänge und kann somit aufgeteilt werden. Die Küche, sowie das WC befindet sich mittig in der Fläche.

Die gesamte Fläche ist mit Echtholzparkett ausgestattet. Auch das WC besticht durch hochwertige Materialien und großformatige Fliesen. Eine Übernahme des Inventars gegen eine Abstandszahlung ist nach Absprache möglich.

Aktuell werden die Räumlichkeiten als Beauty-Salon genutzt. Für ambitionierte Nachmieter besteht die seltene Möglichkeit, nicht nur die Räumlichkeiten, sondern auch ein bereits vollständig funktionierendes Geschäftsmodell schlüsselfertig gegen eine Abstandszahlung zu übernehmen.

Dank der Nähe zum Kurfürstendamm sowie dem gegenüberliegenden Olivaer Platz präsentiert sich die Fläche in besonders exklusiver Lage mit hohem Kundenpotenzial durch viel Laufkundschaft. Der neugestaltete Olivaer Platz trägt zur Attraktivität bei – die Lage gilt als absolute Spitzenlage.

Der Salon befindet sich im Erdgeschoss mit repräsentativem Schaufenster, zwei separaten Eingängen (inkl. sonniger Außensitzgelegenheit mit Tisch & Stühlen) sowie Zugang zu einem idyllischen Innenhof.

Besonderheiten der Fläche:

- Vollständig kernsaniert Mitte 2023
- Verglaste Straßenfront – ideal für Präsentationen und Sichtbarkeit
- Hochwertiger Parkettboden & maßgeschneiderter Stuck mit indirekter Beleuchtung
- Deckenhöhe: 4,20 m – unvergleichliches Raumgefühl & optimales Klima
- VIP-Behandlungsraum mit speziellen Klappfenstern für Licht & Belüftung
- Maßgefertigte Empfangstheke & stilvolles Inventar
- Sommerlich kühl & winterlich warm dank massiver Bauweise
- Sehr gute Parkmöglichkeiten & hervorragende ÖPNV-Anbindung

Ausstattung

- Top-Lage am Olivaer Platz
- ca. 84 m² Gesamtfläche
- Repräsentative Schaufensterfront
- 3 Räume inklusive modernes WC
- Zugang zum begrünten Innenhof
- Außensitzbereich (Tisch & Stühle)
- Mit neuwertiger Teeküche und Spülmaschine
- Echtholzparkett

- Spitzenlage mit hoher Kundenfrequenz

Raumaufteilung:

- Eleganter Wartebereich
- Behandlungs- bzw. Schulungsraum
- VIP-Behandlungsraum
- Küche
- Bad & WC

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Barrierefrei

Sonstiges

- Courtage: Provisionsfrei!
- Haftung: Angaben beruhen auf Informationen des Vermieters oder Dritter, ohne Gewähr. Zwischenvermietung vorbehalten.
- Flächendefinitionen: Unterliegen sorgfältiger aber unverbindlicher Recherche; dienen Informationszwecken.

Lage

- Stadtteil: Charlottenburg-Wilmersdorf (Berlin City-West)
- Umgebung: Oberklasse-Boutiquen, exklusive Hotels, Banken, Postfilialen, Cafés in unmittelbarer Nachbarschaft
- Öffentliche Verkehrsanbindung: Sehr gut – KaDeWe, Zoologischer Garten, Europa-Center sind schnell erreichbar; der Bahnhof Zoologischer Garten und Flughafen Tegel bieten kurze Wege. Parkplätze am Olivaer Platz vorhanden.
- Gestaltung: Der Olivaer Platz wurde neu gestaltet und wirkt besonders attraktiv

Exposé - Galerie



Eingang



große Wandspiegel

Exposé - Galerie



helle Fensterfront



Olivaer Platz/ Bregenzerstr.

Exposé - Galerie



Ausgang zum Innenhof



Durchgangsbereich

Exposé - Galerie



hochwertige Wandverkleidung



hochwertige Wandverkleidungen

Exposé - Galerie



indirekte Deckenbeleuchtung



Behandlungs- und Schulungsraum

Exposé - Galerie



VIP Behandlungsraum



luftig-helle Deckenfenster

Exposé - Galerie



VIP Ausgang

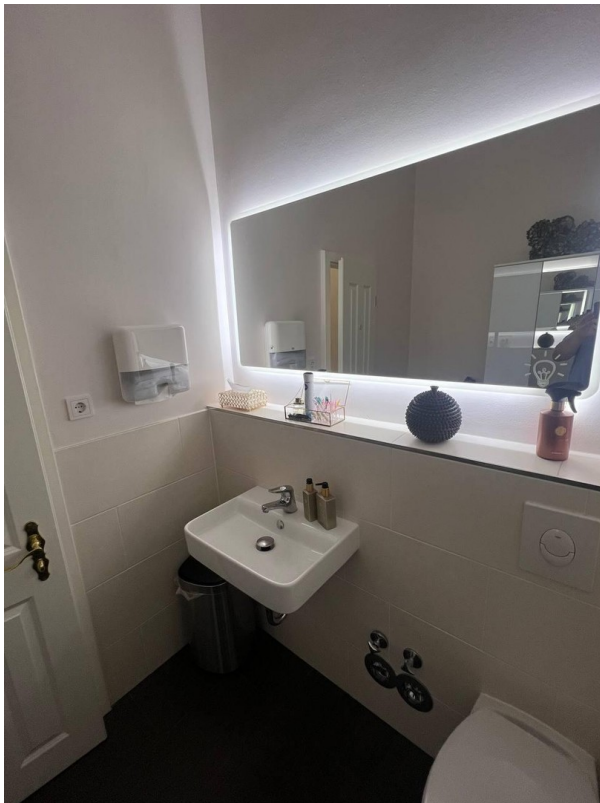


Küche mit Spülmaschine

Exposé - Galerie



modernes WC



große Fliesen



Eingang 2

Exposé - Galerie

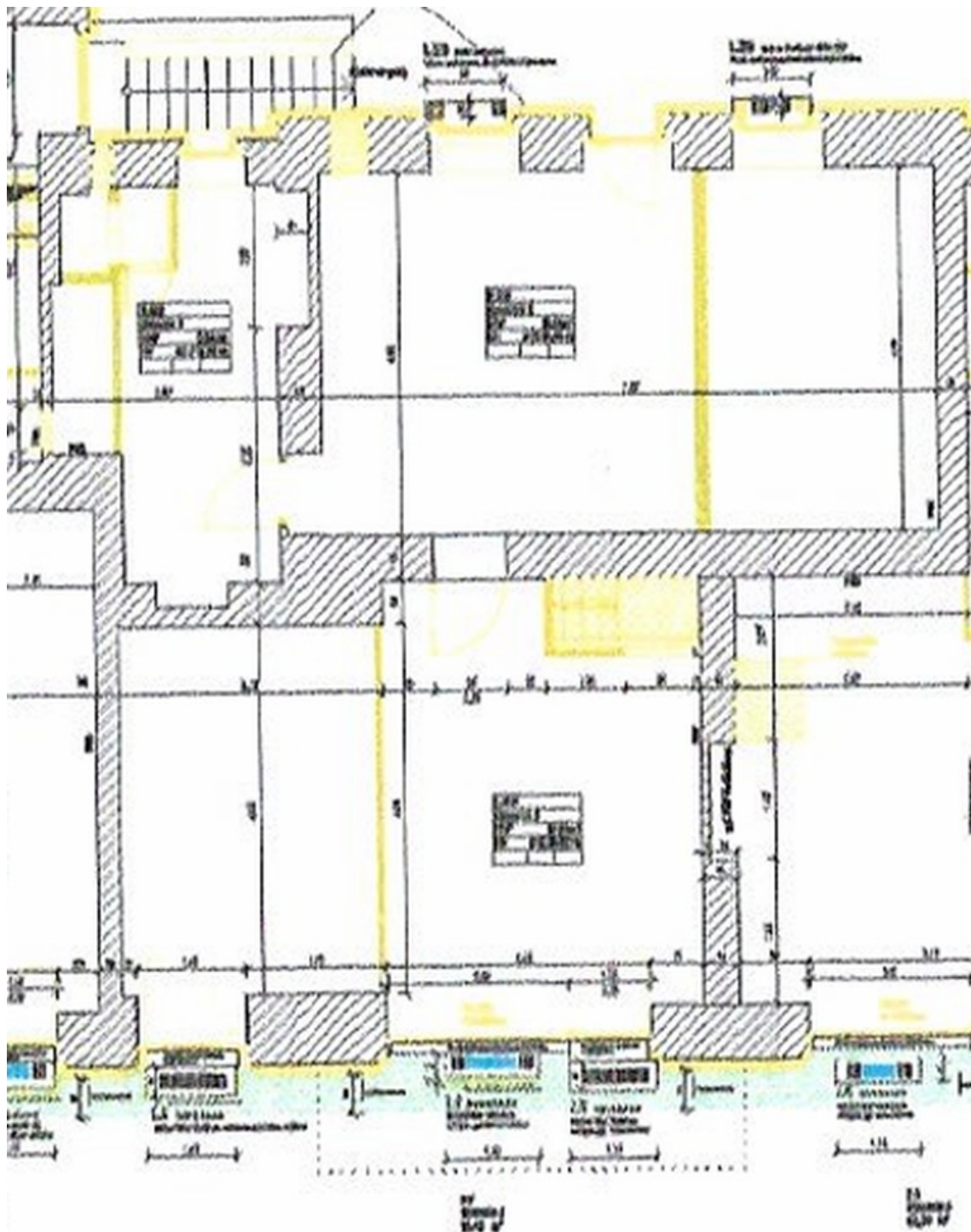


Strassenansicht rechts



Strassenansicht links

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

