

Exklusive Räumlichkeiten mit 3 Eingängen und Parkplätzen für Dienstleistungsbetriebe



Objektnummer: 6154/430

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8652 Leopersdorf
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	108,51 m²
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaltmiete (netto)	1.150,00 €
Kaltmiete	1.150,00 €

Ihr Ansprechpartner



Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414
H 0660 79 50 414

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















FLÄCHE
BESTAND
NETTO
A: 94,33 m²

FLÄCHE
BESTAND
BRUTTO
A: 108,51 m²

FLÄCHE
ZUBAU
WINDFANG
BRUTTO
A: 13,95 m²

FARBLEGENDE:

NEUBAU
BESTAND

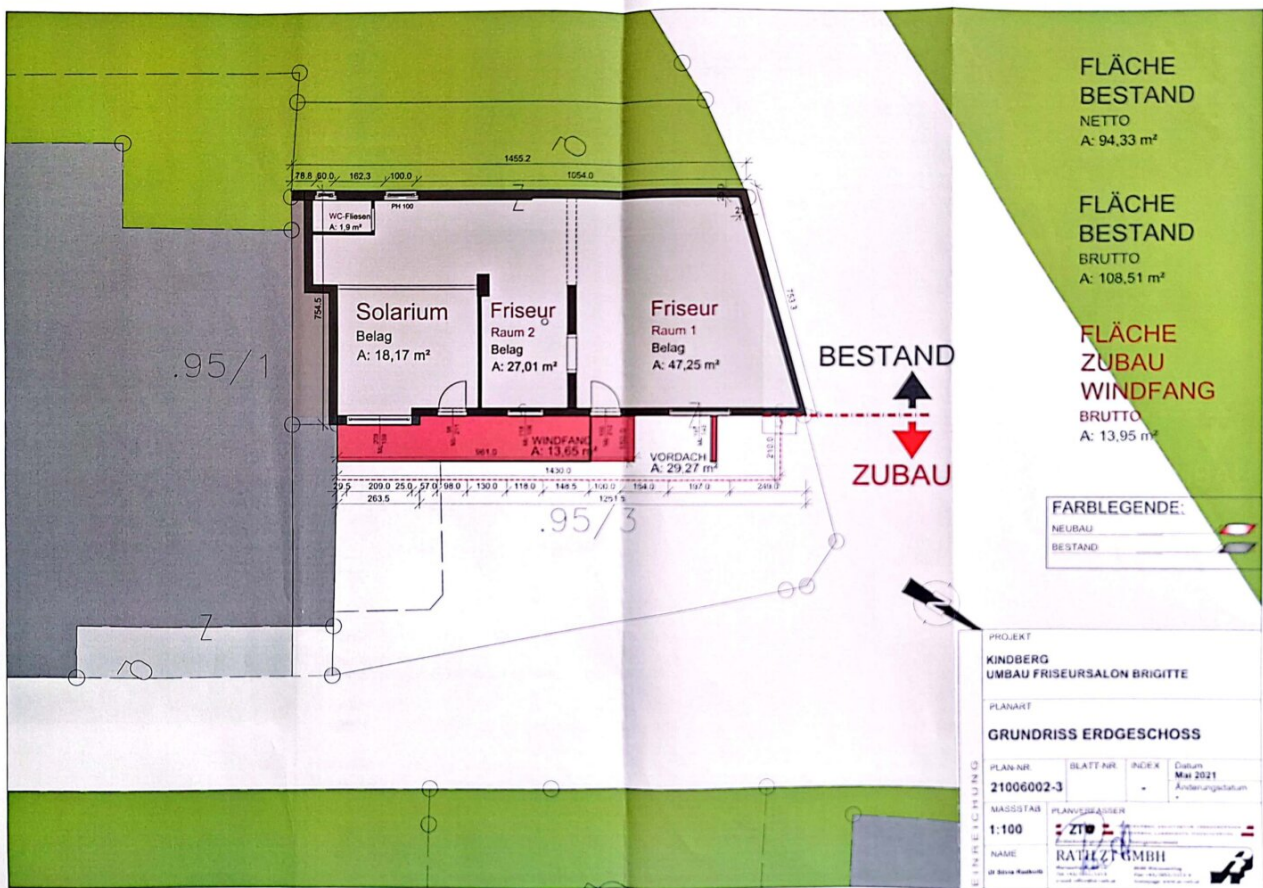
BESTAND

ZUBAU

PROJEKT
KINDBERG
UMBAU FRISEURSALON BRIGITTE

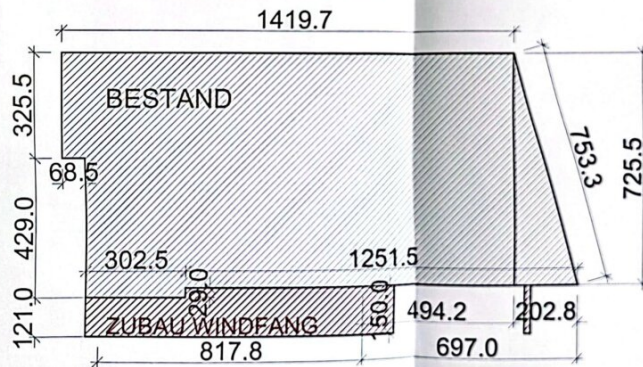
PLANART
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

PLAN-NR.	BLATT-NR.	INDEX	Datum
21006002-3			Mai 2021
Änderungsdatum			
MASSTAB	PLANGRÄßER		
1:100	ZT		
NAMEN	RATTE		
Dr. Petra Kuhnle	RATTE ZT GMBH		



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
ZUBAU WINDFANG
ERDGESCHOSS
13,95 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
BESTAND
ERDGESCHOSS
108,51 m²



FARBLEGENDE:

NEUBAU
BESTAND

PROJEKT
KINDBERG
UMBAU FRISEUR SALON BRIGITTE

PLANART

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

PLAN-NR. 21006002-9
BLATT-NR.
INDEX
Datum: Mai 2021
Änderungsdatum

MASSSTAB 1:100
PLANVERFÄSSER

NAME: RATI ZT GMBH
RATI ZT GMBH
RATI ZT GMBH
RATI ZT GMBH

Objektbeschreibung

Dieser exklusive Friseursalon, geführt in zweiter Generation, befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage, die als allgemeines Wohngebiet (WA BBD 0,2 - 0,8) ausgewiesen ist, welches in HQ 100 liegt. Hier bietet sich eine einmalige Gelegenheit für Unternehmer, die in einem etablierten Geschäft mit treuer Stammkundschaft (ca. 900 Kunden) tätig werden möchten. Unter Einhaltung der baurechtlichen brandschutzrechtlichen Grundlagen bestehender Gesetze würde eine Aufstockung unter Umständen möglich sein. Für Kunden stehen 4-5 PKW-Abstellplätze sowie Fahrradplatz zur Verfügung.

Das Gebäude des Friseursalons wurde umfassend umgebaut, kontinuierlich modernisiert und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Stil. Im Jahr 2021 wurde ein wettergeschützter Windfang in Glaskonstruktion mit barrierefreiem Zugang errichtet, der einen stilvollen und einladenden Eingangsbereich schafft. Das ursprüngliche Satteldach wurde durch eine moderne Flachdachkonstruktion ersetzt, und sämtliche Fenster und Türen wurden erneuert sowie revitalisiert.

Die Innenräume des Salons bestechen durch eine moderne und helle Gestaltung. Neue Vinylböden verleihen den Räumlichkeiten eine elegante Atmosphäre, während die Radiatoren erneuert wurden und die Wände künstlerisch gestaltet sind. Die Decken wurden im Jahr 2013 mit LED-Panels und Spots ausgestattet, was für eine optimale Beleuchtung sorgt. Zusätzlich wurden hochwertige Tischlermöbel eingebaut, die den funktionalen und ästhetischen Anspruch des Salons unterstreichen.

Der Damensalon verfügt über 6 Bedienplätze, die mit 3 höhenverstellbaren, feststehenden Waschbecken positioniert sind. Drei Trockenhauben und ein Wartebereich bieten Komfort für die Kunden. Der Herrenbereich ist getrennt und bietet 2 Bedienplätze sowie einen Wartebereich. Der separate Barbersalon ist mit ansprechender und funktioneller, hochwertiger Originalausstattung versehen und bietet zwei weitere Bedienplätze sowie eine großzügige Fensterfront, die für viel natürliches Licht sorgt.

Weitere Ausstattung

Die Liegenschaft verfügt weiters über eine voll ausgestattete Küche mit Teeküche, Waschmaschine, Kühlschrank und Pausenbereich. Zwei moderne Toiletten, ein Büro mit Stauraum, Drucker und Schreibtisch, vier Mitarbeiter-Spinde sowie der Zugang zur 28 m² großen Terrasse runden das Angebot ab.

Technische Ausstattung

Das Kassensystem "Etron System (net & web consulting)" sorgt für eine effiziente Abwicklung aller Geschäftsprozesse. Der Salon ist mit dekorativer Kosmetik der Marke Alcina ausgestattet, wobei keine vertragliche Bindung zu Lieferanten besteht.

Besonderheiten

Dieser Friseursalon bietet nicht nur eine etablierte Kundenbasis und moderne Ausstattung, sondern auch die Möglichkeit, das Geschäft nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Ob als klassischer Friseursalon, spezialisierter Barber Shop oder eine Kombination beider Konzepte – die Möglichkeiten sind vielfältig und lassen Raum für kreative Ideen.

Mietkonditionen

Miete inkl. BK € 1.150,- + Heizung

Kaution € 5.000,-

Weitere Möglichkeit

Die Liegenschaft wird mit € 249.000,- (netto) + 20% USt. **€ 298.800,-** auch zum Verkauf angeboten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in ein etabliertes und modern ausgestattetes Geschäft in einer attraktiven Lage einzusteigen und es nach Ihren Vorstellungen weiterzuführen.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap