

## **Exklusive Räumlichkeiten für Arbeit und Leben - Top Lage mit Parkplätzen**



**Objektnummer: 6154/388**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Bürogebäude
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8652 Leopersdorf
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	108,51 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Rossik

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

T +43 664 4317853  
H +43 664 43 17 853

Gerne stehen  
Verfügung.







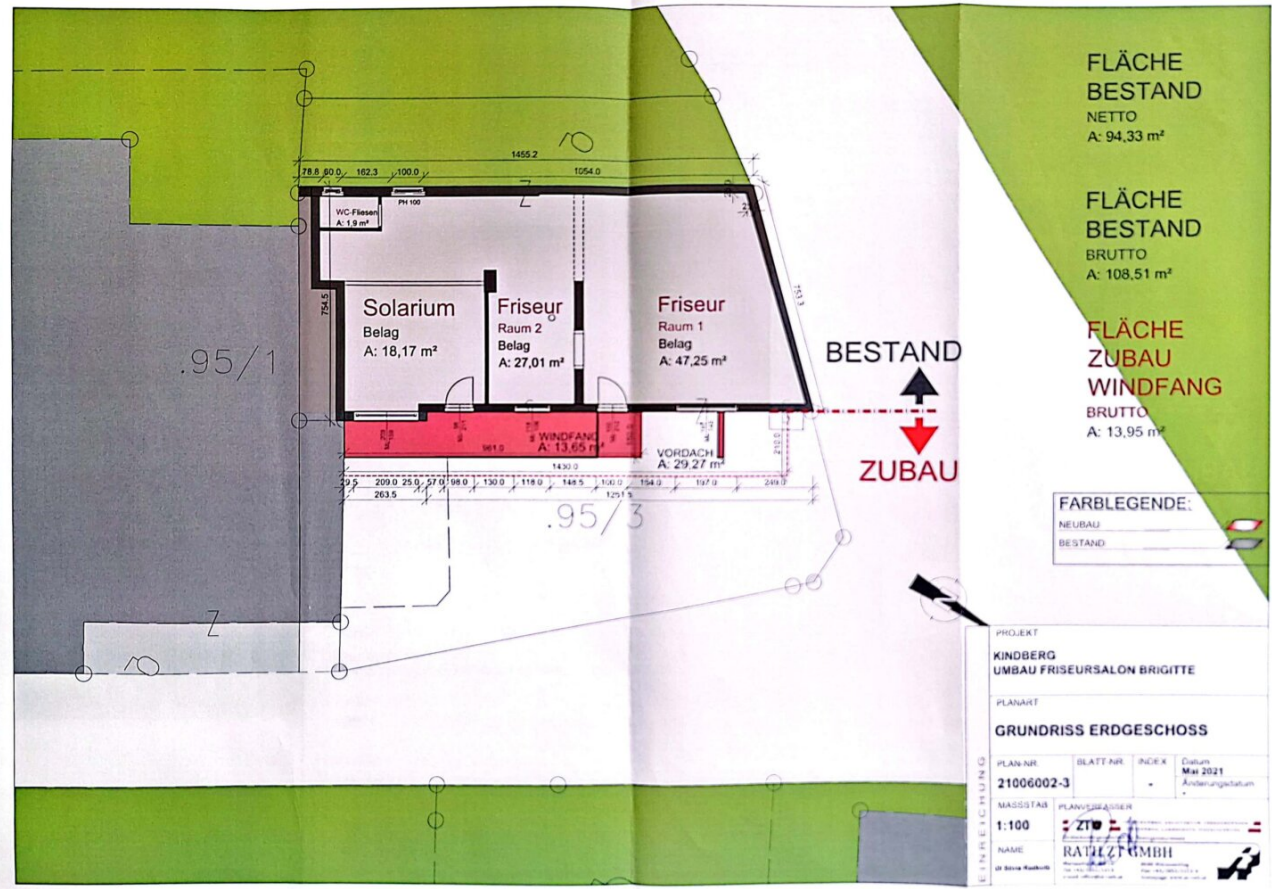












FLÄCHE  
BESTAND  
NETTO  
A: 94,33 m²

FLÄCHE  
BESTAND  
BRUTTO  
A: 108,51 m²

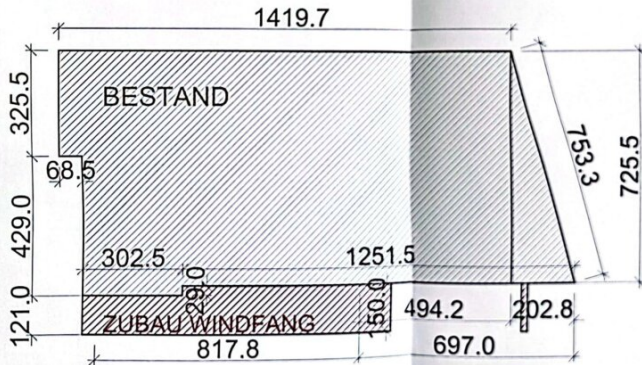
FLÄCHE  
ZUBAU  
WINDFANG  
BRUTTO  
A: 13,95 m²

FARBLEGENDE:  
NEUBAU  
BESTAND

PROJEKT			
KINDBERG UMBAU FRISEUR SALON BRIGITTE			
PLANART			
GRUNDRISS ERDGESCHOSS			
PLAN-NR.	BLATT-NR.	INDEX	Datum
21006002-3		-	Mai 2021 Änderungsdatum
MASSSTAB			
1:100			
PLANNUMMER			
ZIT			
NAME			
RATTE ZIT GMBH			
<small>         Ratte ZIT GmbH          Industriestraße 1          42699 Solingen          Tel: +49 (0) 212 300-1          Fax: +49 (0) 212 300-2          E-Mail: info@ratte-zit.de          www.ratte-zit.de       </small>			

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE  
ZUBAU WINDFANG  
ERDGESCHOSS  
13,95 m<sup>2</sup>

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE  
BESTAND  
ERDGESCHOSS  
108,51 m<sup>2</sup>



FARBLEGENDE:

NEUBAU	
BESTAND	

EINREICHUNG	PROJEKT			
	KINDBERG UMBAU FRISEURSALON BRIGITTE			
PLANART				
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE				
PLAN-NR.	BLATT-NR.	INDEX	Datum	
21006002-9	-	-	Mai 2021	
MASSSTAB			Änderungsdatum	
1:100			-	
PLANVERFASSER				
NAME				
RATI ZT GMBH				
<small>Dr. Silvia Kaskuth      RATI ZT GMBH      RATI ZT GMBH</small>				

## 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 m<sup>2</sup> 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.

## **Mitarbeiter - unser wertvollstes Gut**

Zwei langjährige Mitarbeiter haben Interesse an einer weiteren Anstellung, was den Übergang für den neuen Eigentümer wesentlich erleichtern könnte.

## **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.

Die Liegenschaft wird mit € 249.000,- (netto) + 20% USt. **€ 298.800,-** verkauft.

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 Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind inklusive 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