



## Friseursalon "Exclusiv" - Exzellente Geschäftsmöglichkeit für die Beauty- Branche



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Gut & Fitsch Immobilien GmbH  
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Rungelinerstrasse 22, 6700 Bludenz  
 Telefon: 0043555234511  
 Mobile: 00436641001472  
 E-Mail: office@immo-gutundfitsch.at

**Friseursalon „Exklusiv“ steht wegen Pensionierung zur Pacht**

**Sofort betriebsbereit, vorhandener Kundenstamm, Top eingerichtet, Premiumlage, Frequenz & Potential**

#### Vandans:

Vandans ist an der imposanten Vandanser Steinwand am Fuße der majestätischen Zimba gelegen. Der Ort verbindet ländlichem Charme mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Mit seinen rund 2700 Einwohnern ist Vandans einer der größeren Gemeinden des Montafons.

#### Lagebeschreibung:

Der Friseursalon befindet sich direkt im Ortszentrum. Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Cafés und Dienstleistungsbetrieben. Dadurch profitiert das Unternehmen von einer hohen Kundenfrequenz und Sichtbarkeit. Ein somit idealer Platz in Bezug Lage, Infrastruktur und Wirtschaftlichkeit.

#### Unternehmensbeschreibung:

Der Friseursalon ist seit den 90igern erfolgreich am Markt und erhält von seinen Kunden eine ausgezeichnete Reputation. Der Salon steht für exzellente handwerkliche Qualität und individuelle Beratung. Dank seines großen, treuen Kundenstamms ist der Betrieb stetig gewachsen. **Der Kundenstock kann übernommen werden.**

### **Grundriss und Objektbeschreibung:**

Der Grundriss des Salons ist großzügig und gut durchgedacht. Die Arbeitsplätze sind so angeordnet, dass jeder Friseur/Friseurin einen eigenen Bereich hat.

Die Räumlichkeiten sind modern eingerichtet und sofort bezugsbereit. Eine stilvolle Inneneinrichtung, gepflegte Ausstattung und ein intelligentes Raumkonzept schaffen eine angenehme Atmosphäre für Kunden und Mitarbeiter. Auf Wunsch kann die Gewerbefläche auf Ihre Bedürfnisse umgebaut und genutzt werden.

### **Ausstattung und Inventar:**

Der Friseursalon ist komplett und hochwertig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Dieser verfügt über alle notwendigen Geräte und Utensilien für den sofortigen Betrieb. Zur Ausstattung gehören ua:

1. 8 moderne Bedienplätze mit hochwertigen Friseur- Stühlen und Spiegeln
2. 3 komfortable Waschplätze mit Rückwärtswaschbecken,
3. Professionelle, hochwertige Friseurgeräte, Werkzeuge und Farb- und Pflegeprodukte,
4. Farblabor sowie Stauraum für Arbeitsmaterialien
5. Wartebereich für Kunden
6. Große Schaufenster mit Präsentationsmöglichkeiten
7. Empfangsbereich mit Kassensystem
8. Büro
9. Kundentoilette
10. 2 zugeordnete KFZ-Abstellplätze

### **Nutzungsmöglichkeiten & Fazit:**

Das Geschäftslokal bietet Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Friseursalon, Barber Shop, Maniküre & Pediküre, Kosmetik.. Hier können Sie Ihre Visionen allein oder mit Partnern verwirklichen und Ihre Kunden begeistern.

Die Betriebsübernahme bietet Ihnen somit eine einmalige Gelegenheit, ein Unternehmen mit einem stabilen Kundenstamm, bewährten Strukturen samt Erweiterungspotential zu kaufen. Durch die erstklassige Lage, der modernen Ausstattung bestehen ideale Voraussetzungen für eine Weiterführung mit dem Potential von Wachstum.

**Art:** Geschäftslokal

**Ort:** 6773 Vandans

**Geschäftsgröße:** ergeschossig (Behindertengerecht)

**Nutzfläche:** ca.74m<sup>2</sup> (Erdgeschoss, Barrierefreiheit)

**Beziehbar:** nach Vereinbarung

**Baujahr:** 1990

**Energieausweis:** in Arbeit

**Heizung:** Nachtspeicherheizung

**Betriebskosten:** ca. € 190,00

**Parkplatz:** 2 KFZ-Abstellplätze zugeordnet

sonstige Parkmöglichkeiten: ausreichend vorhanden in unmittelbarer Nähe

**Pacht: € 1050,00 Netto plus € 190,00 BK**

Kaution: Drei Bruttomonatsmieten

Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

Maklerprovision: Drei Bruttomonatsmieten + USt

Wir empfehlen Ihnen, sich selbst ein Bild von dem Friseursalon „Exklusiv“ zu machen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail.

Gut & Fitsch Immobilien garantieren Ihnen professionelle, persönliche Beratung vor Ort, Unabhängigkeit, eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe. Auch in weiterer Folge sind wir gerne Ihr persönlicher Ansprechpartner in Immobilienfragen.

Dieses Angebot ist freibleibend. Alle Angaben sind nach bestem Wissen. Irrtum bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Pachtvertrag.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bludenz, Vandans, Dorfstraße 29		
<b>Anzeigen ID</b>	287988		
<b>Nutzfläche</b>	74 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	3.503 m <sup>2</sup>
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	1990
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Gewerblich
<b>Objekttyp</b>	Geschäftslokal	<b>Heizung</b>	Elektro
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung		

---

Gesamtmiete (exkl. MwSt.) € 1.240

Betriebskosten (exkl. Mwst) € 190

Miete (exkl. MwSt.) € 1.050