

6773 | VANDANS

## Friseursalon „Exklusiv“ – Exzellente Geschäftsmöglichkeit für die Beauty-Branche und sonstige Gewerbebetriebe



Im Herzen von Vandans bietet sich die Chance zur Übernahme eines etablierten Friseursalons mit exzellenter Lage, treuem Kundenstamm und hochwertiger Ausstattung. Der Salon „Exklusiv“ steht wegen Pensionierung zum Verkauf und ist sofort betriebsbereit. Dank durchdachtem Raumkonzept, und vielseitiger Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Objekt ideal für Friseur:innen, Kosmetiker:innen oder Dienstleister:innen im Beauty- und Wellnessbereich.

## 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.

## ARBEITEN UND LEBEN IN DER REGION

---

Die Region Bludenz-Montafon ist ein innovativer Arbeitgeber. Eine Vielzahl von renommierten Unternehmen bieten interessante Arbeitsmöglichkeiten. Das Montafon ist einer der stärksten alpinen Fremdenverkehrsregionen Österreichs.

## 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.

## VERKEHRSANBINDUNG

---

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal mit regelmäßigen Bus- und Bahnverbindungen. Zum Bahnhof Vandans sind es ca. 450 Meter. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist fußläufig rasch erreichbar. Die größeren Orte Bludenz (ca.16.000 Einwohner) und Schruns (ca.4000 Einwohner) sind per Auto oder Bahn binnen ca. 8 Minuten jeweils erreichbar. Der Autobahnanschluss Walgau- Rheintal der A 14 ist ca. 6 km entfernt.

## UNTERNEHMENSBE SCHREIBUNG

---

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 OBJEKTBE SCHREIBUNG

---

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

**Siehe dazu ausführlich beigefügter Grundriss und Fotogalerie.**

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:

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

## NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN & FAZIT

Das Geschäftslokal bietet Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Friseursalon, Barber Shop, Maniküre & Pediküre, Kosmetik oder ein anderes Dienstleistungsunternehmen. 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.

### **Es erwartet Sie gemäß einer Rentabilitätsberechnung:**

- Langfristige Investitionen der Verkäuferin mit Wertsteigerungspotential
- Geringere laufende Kosten als Miete
- Höherer Cashflow vor Zinsen
- Eigenkapitalaufbau durch Tilgung der Finanzierung

## OBJEKTDATEN

<b>Art:</b>	Geschäftslokal
<b>Ort:</b>	6773 Vandans
<b>Geschäftslage:</b>	EG, behindertengerecht
<b>Nutzfläche:</b>	ca.74m <sup>2</sup> (Erdgeschoss, Barrierefreiheit)
<b>Parkplatz:</b>	2 KFZ-Abstellplätze zugeordnet
<b>Sonstige Parkmöglichkeiten</b>	ausreichend vorhanden in unmittelbarer Nähe
<b>Beziehbar:</b>	nach Vereinbarung mit der Verkäuferin
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Nachtspeicherheizung:</b>	Nachtspeicherheizung
<b>Energieausweis:</b>	in Arbeit
<b>Betriebskosten:</b>	ca. € 190,00 und RF € 80,00
<b>Verkaufspreis:</b>	<b>€ 250.000,00</b>
<b>Sonstige Auslagen:</b>	3,5% Grunderwerbssteuer 1,1% Grundbuchseintrag Vertragserrichtungskosten und Barauslagen 3,6% Vermittlungshonorar inkl. MWST

## GUT & FITSCH IMMOBILIEN

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.

**Interesse geweckt?  
Kontaktieren Sie uns  
noch heute!**

Dieses Angebot ist freibleibend. Alle Angaben sind nach bestem Wissen. Irrtum bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abzuschließende Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.



## FOTOGALERIE



Eingangsbereich



Friseursalon



Friseursalon



Friseursalon



Friseursalon



Büro



## FOTOGALERIE



Farblabor



Farblabor und Abstellmöglichkeiten



Friseursalon



Toilette

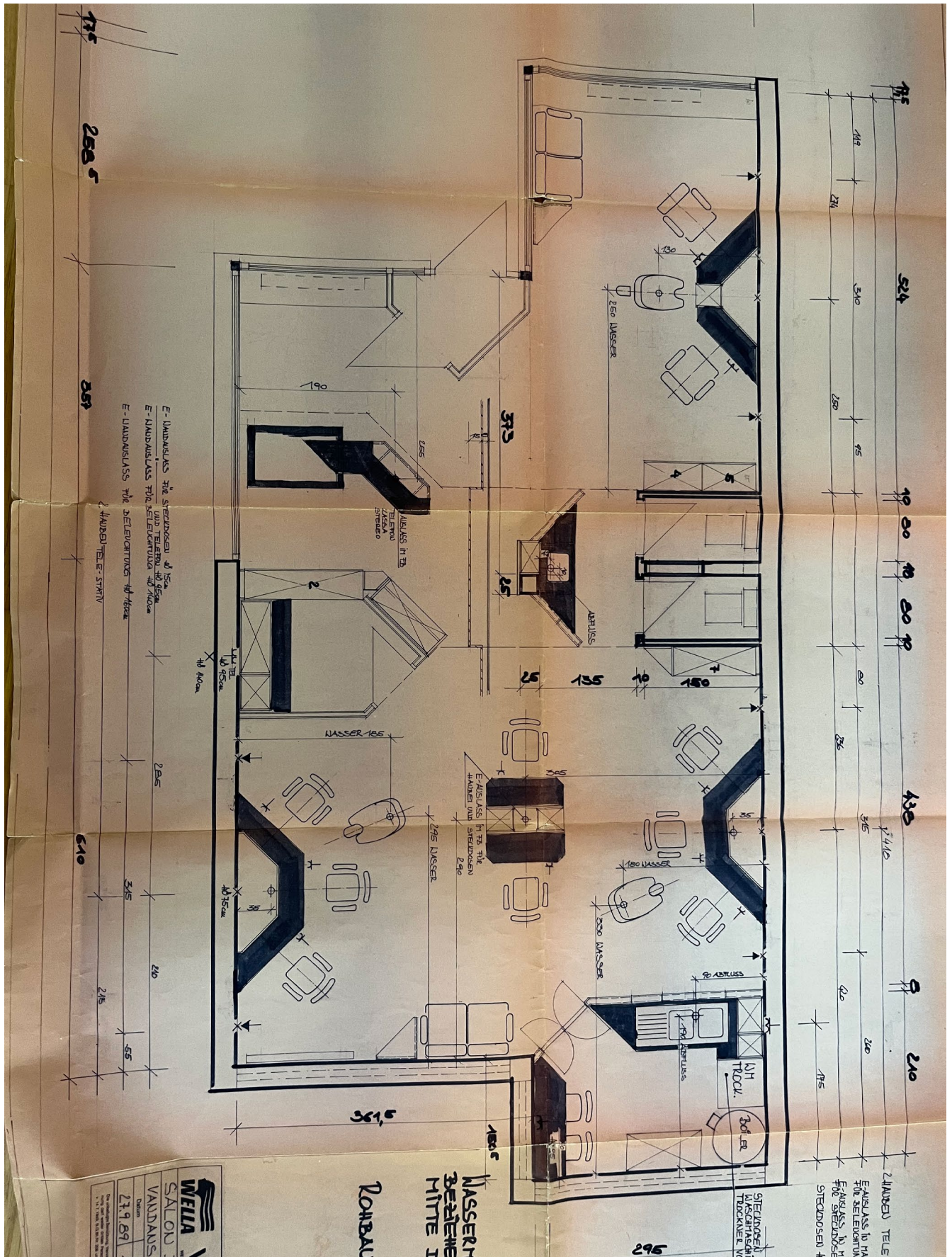


Außenansicht



Außenansicht





GRUNDRISS



