

# Exposé

## Praxis in Ostrach

**Helle, voll ausgestattete Gewerbefläche in Ostrach –  
Friseur, Praxis, Kosmetik, Büro**



Objekt-Nr. OM-456034

### Praxis

Vermietung: **1.250 € + NK**

Marktstrasse 6  
88356 Ostrach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Etage	Erdgeschoss
Etagen	3	Büro-/Praxisfläche	120,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Gesamtfläche	125,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	3
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertige und vollständig eingerichtete Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Ostrach, Marktstraße 6.

Die Fläche wurde bisher als Friseursalon genutzt und ist sofort betriebsbereit – ideal für einen schnellen Start ohne hohe Investitionskosten.

Die großzügige und helle Gewerbefläche umfasst ca. 120 m<sup>2</sup> und eignet sich dank ihrer flexiblen Raumaufteilung auch hervorragend für andere Nutzungskonzepte wie:

Friseur • Barber Shop • Kosmetikstudio • Nagelstudio • Physiotherapie • Praxis • Büro • Dienstleistung • Einzelhandel

Zur Einheit gehören außerdem ein zusätzlicher Kellerraum sowie drei Stellplätze direkt am Objekt.

Ausstattung

8 moderne Friseurstühle

3 Waschplätze

Empfangstheke

Küche

Klimaanlage

gepflegte und helle Räumlichkeiten

Mietpreis auf Verhandlungsbasis (VB)

Besonders attraktiv: Im selben Gebäude stehen zusätzlich zwei Wohneinheiten zur Vermietung (ab 01.08.2026 und 01.10.2026) – ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

## Ausstattung

Die Gewerbeeinheit präsentiert sich in einem gepflegten und sofort nutzbaren Zustand. Die bisherige Nutzung als Friseursalon ermöglicht einen direkten Betriebsstart ohne größere Investitionen.

Zur vorhandenen Ausstattung gehören:

8 moderne Friseurstühle

3 Waschplätze

Empfangs- und Kassenbereich mit Theke

Küche

Klimaanlage

helle und freundliche Räumlichkeiten

großzügige Fensterflächen

funktionale Raumaufteilung

zusätzlicher Kellerraum als Lagerfläche

3 Stellplätze direkt am Objekt

Die Fläche eignet sich aufgrund der bestehenden Ausstattung und Raumstruktur ideal für Friseur-, Barber-, Kosmetik- oder ähnliche Dienstleistungskonzepte, kann jedoch ebenso flexibel für Praxis-, Büro- oder Einzelhandelsnutzungen angepasst werden.

**Weitere Ausstattung:**

Keller

## **Lage**

Die Gewerbefläche befindet sich in zentraler und gut sichtbarer Lage in Ostrach in der Marktstraße 6.

Durch die gute Erreichbarkeit sowie die vorhandenen Stellplätze bietet der Standort ideale Voraussetzungen für kundenorientierte Dienstleistungen und Gewerbekonzepte.

Die zentrale Lage sorgt für eine gute Sichtbarkeit und eine angenehme Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	41,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	166,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Empfang - 23
- 02 Warten - 10,9
- 03 Praxis - 45,79
- 04 Praxis - 14,36
- 05 Flur - 8,87 m<sup>2</sup>
- 06 Treppenhaus
- 07 WC - 4,34 m<sup>2</sup>
- 08 Praxis - 9,86 m<sup>2</sup>
- 09 Abstellraum -