

**EXKLUSIV I VOLL AUSGESTATTETES GASTROKONZEPT  
I GASTROKÜCHE I LÜFTUNGSANLAGE I BESTE  
INNENSTADTLAGE I HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG I  
SCHANIGARTEN MÖGLICH I PARKPLÄTZE DIREKT  
DAVOR I AB SOFORT I**



**Objektnummer: 37869**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Adresse                       | Kardinalplatz 8                      |
| Art:                          | Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant |
| Land:                         | Österreich                           |
| PLZ/Ort:                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee        |
| Alter:                        | Altbau                               |
| Nutzfläche:                   | 195,06 m²                            |
| Zimmer:                       | 2                                    |
| WC:                           | 2                                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 63,90 kWh / m² * a          |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,35                        |
| Kaltmiete (netto)             | 2.988,10 €                           |
| Kaltmiete                     | 3.378,22 €                           |
| Betriebskosten:               | 390,12 €                             |
| Heizkosten:                   | 195,06 €                             |
| USt.:                         | 714,65 €                             |
| Infos zu Preis:               |                                      |

Gesamtmieta inkl. Heizkosten

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabina Maitz**

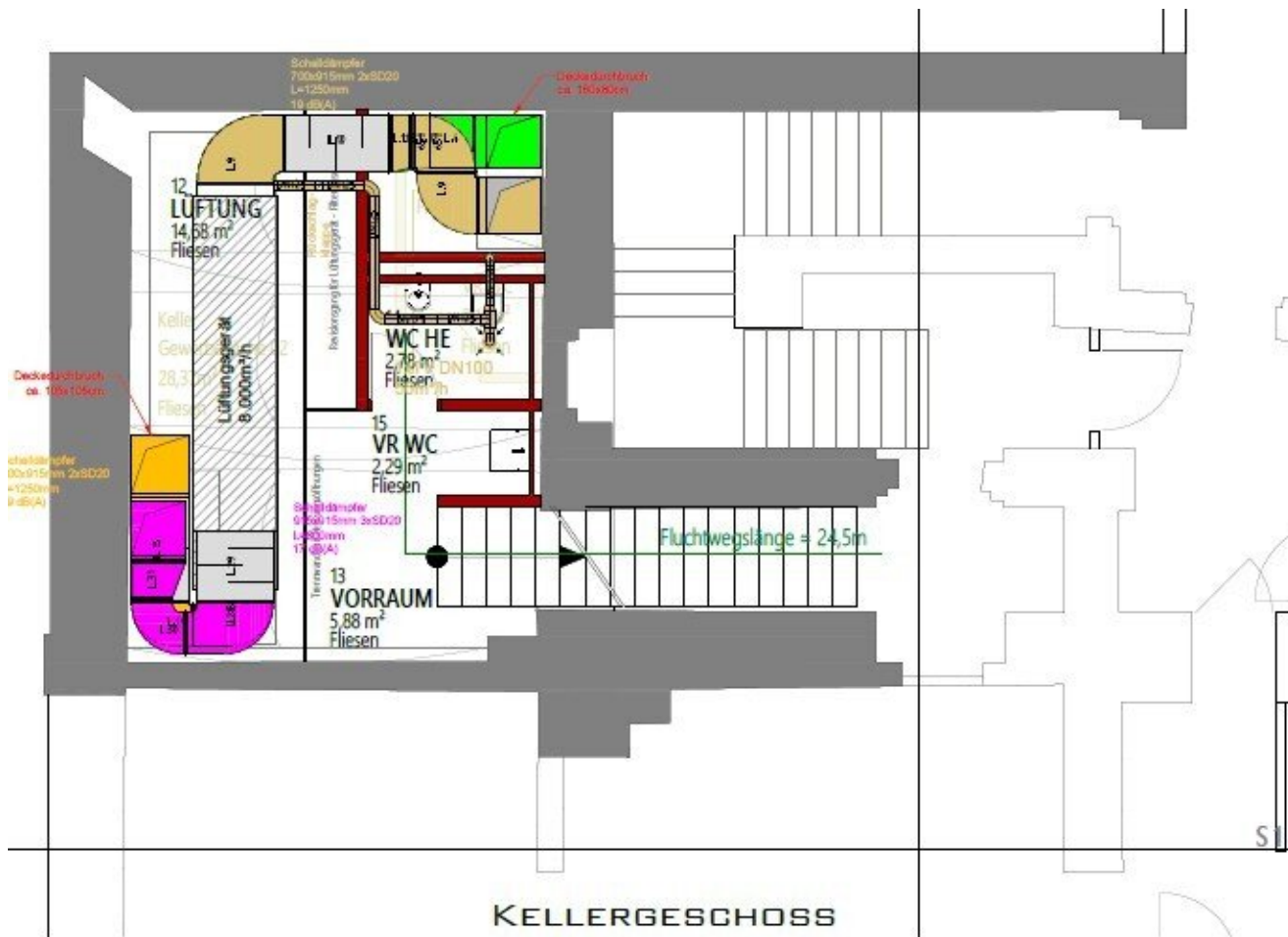












# Objektbeschreibung

**Schlüsselfertige Gastronomie in Toplage: Voll ausgestattete Gastroküche & stilvolle Bar zur sofortigen Übernahme**

**Einziehen – aufsperrn – loslegen!** Diese attraktive Gewerbeimmobilie am **Kardinalplatz 8 in 9020 Klagenfurt am Wörthersee** bietet alles, was Gastronom:innen für einen erfolgreichen Start benötigen – und das in einer der besten Innenstadtlagen der Stadt.

- **Top-Lage in der Altstadt**

Direkt am belebten Kardinalplatz, nur 300 m vom Neuen Platz entfernt – hohe Fußgängerfrequenz und beste Sichtbarkeit für Ihr Lokal.

- **Voll ausgestattete Gastronomieküche**

Umfangreiche Küche mit professioneller Ausstattung: Edelstahlflächen, Kühlräume, Lüftungssystem – betriebsbereit und gepflegt.

- **Stilvolle Bar & freundlicher Gastraum**

Die gemütliche Bar mit funktionalem Aufbau ergänzt den großzügigen Gastraum – ideal für Café, Restaurant oder Barbetrieb.

- **Gepflegte Einrichtung mit durchdachtem Konzept**

Die gesamte Ausstattung – von Beleuchtung über Bestuhlung bis zur Theke – befindet sich in **gutem, gepflegtem Zustand** und ist sofort einsetzbar.

- **Großzügige Fläche über zwei Ebenen**

Insgesamt **195,06 m²**, aufgeteilt in Erdgeschoss (Gastraum, Bar, Küche) und Untergeschoss (Sanitäranlagen) – optimal organisiert.

- **Charme & Sichtbarkeit durch große Glasfronten**

Helle Räume mit hoher Außenwirkung – sorgen für ein einladendes Ambiente und Sichtkontakt zur Straße.

- **Sofort verfügbar mit fairer Ablöse**

Die Immobilie kann **umgehend übernommen** werden – sämtliche Einrichtungsgegenstände sind im Objekt vorhanden und gegen Ablöse verfügbar.

## **Ihre Chance auf Gastronomie in bester Innenstadtlage**

Die Gastronomiefläche befindet sich im Erdgeschoss eines sanierten Altbaus mit stilvoller Fassade am stark frequentierten Kardinalplatz 8 – mitten im Herzen der Klagenfurter Altstadt.

Dank der Nähe zu belebten Plätzen, Kulturstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Büros bietet die Lage optimale Bedingungen für hohe Gästezahlen – sowohl tagsüber als auch abends. Die umliegende Gastronomie schafft ein lebendiges Umfeld mit hohem Potenzial für Synergien und Laufkundschaft.

Die Gastroküche ist komplett ausgestattet und bietet genügend Platz für effizientes Arbeiten – inklusive Lüftungsanlage, Kühlmöglichkeiten und durchdachter Geräteanordnung. Die Bar ist ansprechend gestaltet und ermöglicht direkten Service auf kürzestem Weg.

Das gesamte Inventar, bestehend aus einer professionellen Gastro-Küche, einer hochwertigen Bar, Tischen, Stühlen, Beleuchtungskonzepten sowie Malerei und Tapezierarbeiten und vieles mehr, kann durch eine attraktive Ablöse übernommen werden. Da die Einrichtung erst ein Jahr alt ist, profitieren Sie von einem neuwertigen Zustand sowie weiterhin gültigen Garantie- und Gewährleistungsansprüchen auf die Geräte. Sie profitieren von einer voll ausgestatteten Fläche, ohne hohe Anlaufkosten oder monatelange Vorbereitungen.

Die Gesamtmiete enthält bereits Betriebs- und Heizkosten, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus in der gebührenpflichtigen Zone.

**Jetzt besichtigen & durchstarten!**



Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre gastronomische Vision in einem fertig ausgestatteten Lokal in bester Innenstadtlage zu verwirklichen.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich zu zeigen.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <175m

Krankenhaus <500m

Klinik <575m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <250m

Universität <300m

Höhere Schule <625m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <450m

#### **Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <500m

Polizei <425m

#### **Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <3.075m

Bahnhof <825m

Flughafen <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap