

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 63,90 kWh / m <sup>2</sup> * 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:	

Gesamtmiete inkl. Heizkosten

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabina Maitz**





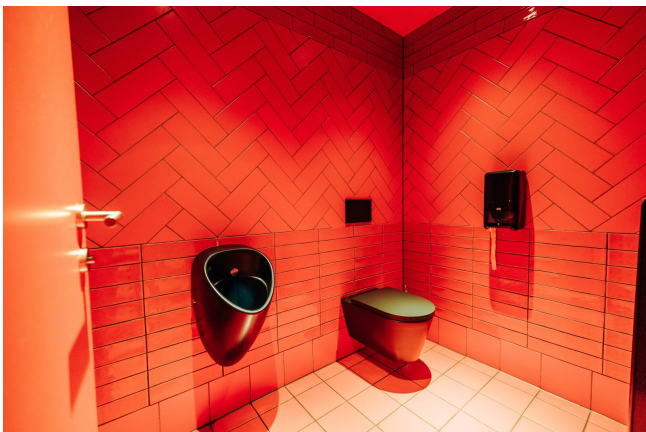
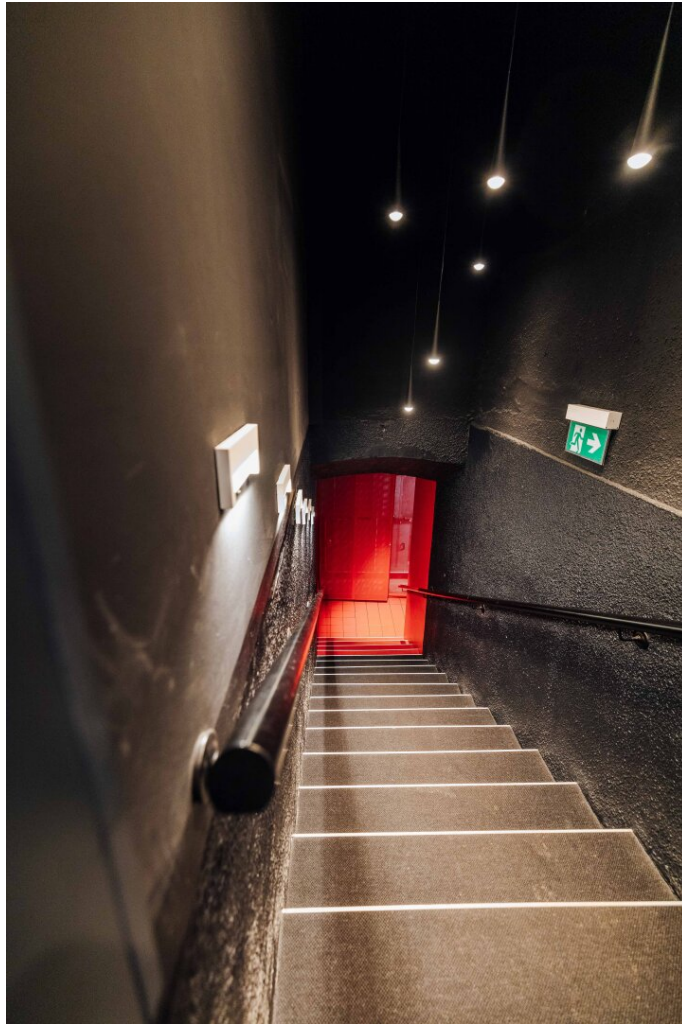


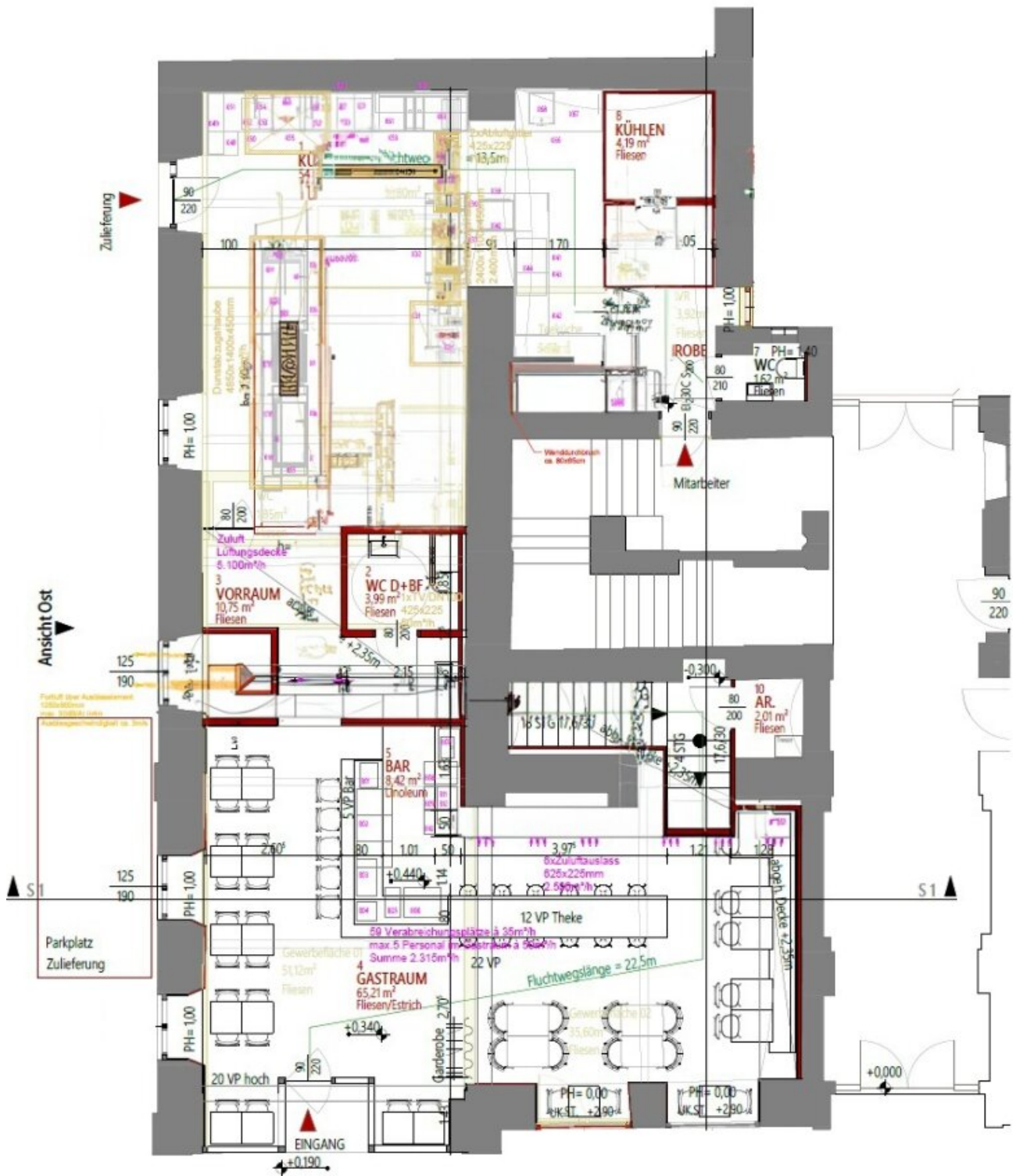




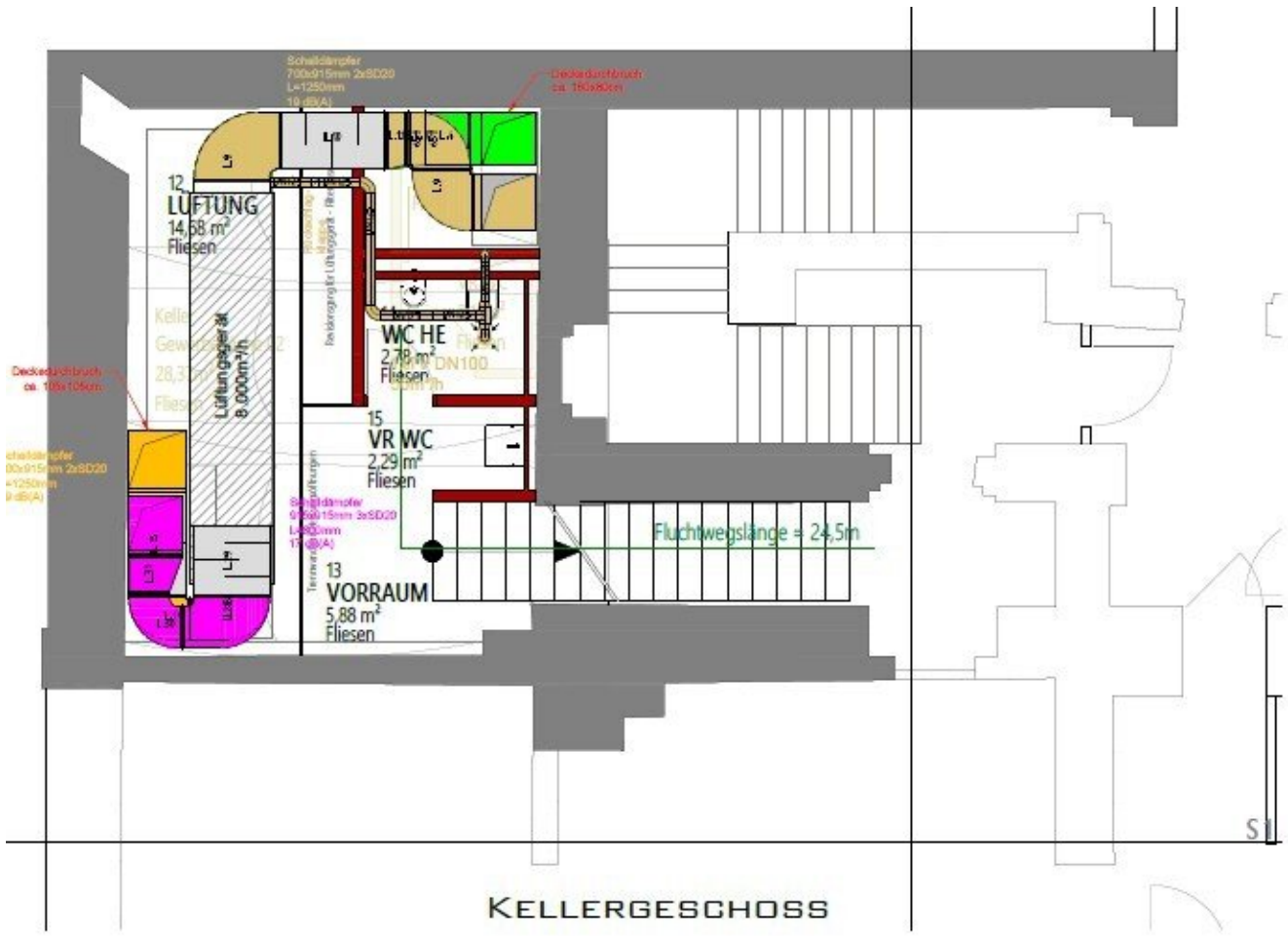








ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

**Einzigartige Gelegenheit: Exklusive Gastronomie-Immobilie am Kardinalplatz 8 in Klagenfurt am Wörthersee ab sofort verfügbar:**

- **Perfekte Lage in der Klagenfurter Altstadt:** Direkt am hochfrequentierten Kardinalplatz gelegen, nur 300 Meter vom Neuer Platz entfernt, fußläufig gut erreichbar und umgeben von belebten Geschäften, kulturellen Einrichtungen und einem attraktiven Kundenstrom.
- **Exklusives Altbauambiente mit modernster Ausstattung:** Die Immobilie befindet sich in einem generalsanierten, historischen Gebäude und kombiniert stilvollen Charme mit zeitgemäßer Gastronomieinfrastruktur.
- **Großflächige und lichtdurchflutete Gewerbeinheit:** Mit einer Gesamtfläche von 195,06 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Immobilie über zwei Etagen (Erdgeschoss und Untergeschoss). Die großen Glasfronten sorgen für optimale Sichtbarkeit und ein helles, einladendes Ambiente.
- **Komplett ausgestattete Gastronomiefäche:** Voll eingerichtete Gastro-Küche, Lüftungsanlage, Kühlräume, stilvolle Bar, hochwertige Beleuchtung, moderne Malerei & Tapezierungen sowie neuwertiges Mobiliar (Tische, Stühle) stehen zur Übernahme bereit.
- **Sofort betriebsbereite Infrastruktur:** Eine nahtlose Übernahme ist möglich, sodass Sie bereits morgen Ihr Restaurant, Bistro oder Ihre Bar eröffnen können
- **Neuwertige Einrichtung mit Garantie:** Die gesamte Einrichtung ist erst ein Jahr alt, hochwertige Geräte stehen weiterhin unter Garantie und Gewährleistung.
- **Attraktives Mietangebot:** Die Gesamtmiete beinhaltet bereits Betriebs- und Heizkosten. Parkplatzmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Gebäude in der gebührenpflichtigen Zone.

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie bietet eine einmalige Gelegenheit für alle, die sich im Gastronomiebereich erweitern oder selbstständig machen möchten. Oftmals scheitern Existenzgründungen an den hohen Kosten für Ausstattung und Einrichtung – doch hier haben Sie die Möglichkeit, eine komplett eingerichtete, betriebsbereite Gastrofläche zu übernehmen und moderat abzulösen und direkt zu starten.

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines generalsanierten, historischen Altbaugesäudes am beliebten Kardinalplatz 8 in Klagenfurt. Die Lage zeichnet sich durch eine exzellente Fußgängerfrequenz und eine hohe Sichtbarkeit aus, was Ihr Gastronomiekonzept optimal unterstützt. Die großzügigen Glasfronten sorgen für viel Tageslicht und ein offenes, einladendes Ambiente.

Mit einer Gesamtfläche von 195,06 m<sup>2</sup> verteilt sich die Immobilie auf zwei Etagen: Im Erdgeschoss befindet sich der Hauptgasträum mit stilvoller Ausstattung sowie die voll ausgestattete Küche und Bar. Im Untergeschoss stehen moderne Toiletten für Gäste zur Verfügung.

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.

Die Mietkosten beinhalten bereits Betriebs- und Heizkosten, und Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Gebäude in der Parkzone.

### **Einziehen, öffnen, loslegen!**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre gastronomische Vision zu verwirklichen! Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

### **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  
Straßenbahn <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap