

**Voll ausgestattetes Café/Bar in Top-Lage von Klagenfurt  
zu vermieten – Sofort startklar!**



Café/Bar von außen

**Objektnummer: 525**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	51,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

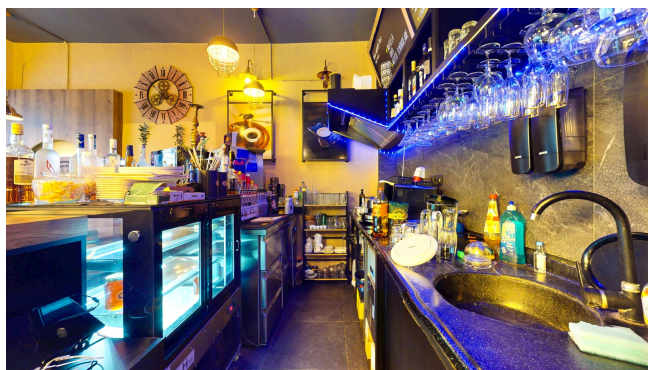
H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

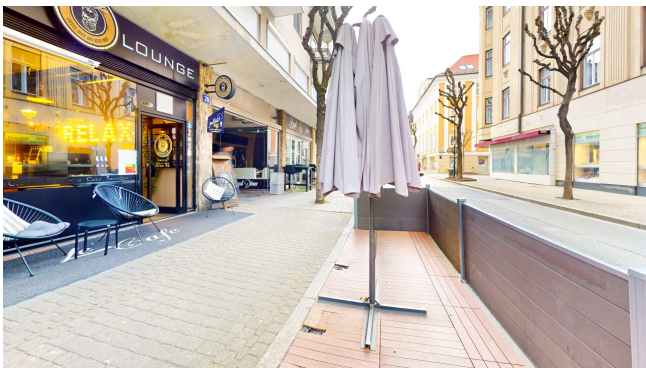




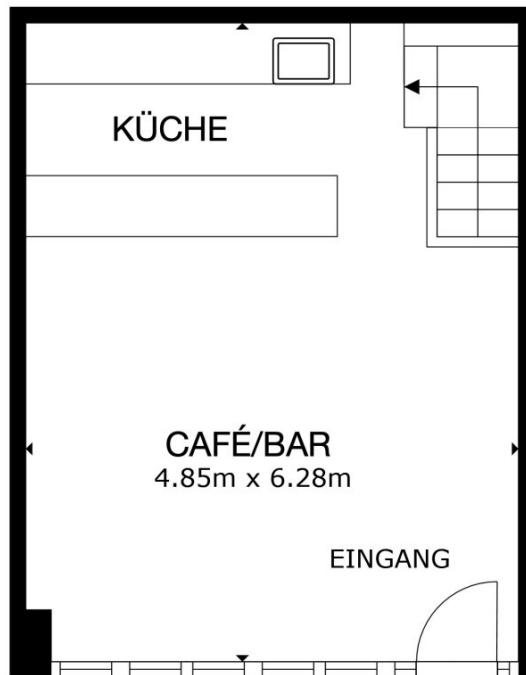








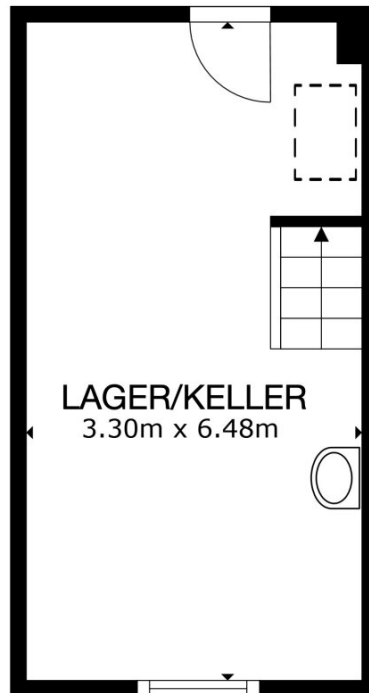




## STOCKWERK 2

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 21.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 30.5 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 51.9 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 1

BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 1 21.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 30.5 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 51.9 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





## Objektbeschreibung

Sie möchten Ihren Traum von einem eigenen Café oder einer Bar verwirklichen? Dann bietet sich hier eine einmalige Gelegenheit! Dieses charmante, **voll ausgestattete** Lokal in **besten Innenstadtlage** von Klagenfurt steht ab sofort zur Vermietung – und das mit komplettem Inventar, sodass Sie **ohne Verzögerung starten können!**

### Ausstattung – Alles, was Sie für den Betrieb brauchen!

Das Café/Bar ist mit hochwertiger Gastronomie-Ausstattung ausgestattet, sodass keine großen Investitionen mehr nötig sind:

? **Kühltechnik:** Zwei große & zwei kleine **Getränkekühlschränke mit Sichtfenster**, zwei **Edelstahl-Kühlschränke mit Schubladen**, eine **kleine Kühltheke**, eine **Kühlung für die Zapfanlage** im Keller

? **Küchengeräte:** Sandwichmaker, kleiner Pizzaofen, kleines Waffeleisen, Eiswürfelbereiter, kleine Spülmaschine

? **Zapfanlage:** Für **Bier, Sekt, Prosecco und Soda**

? **Zusätzlich im Keller:** **Eistheke, Red Bull Kühlschrank und diverse weitere Geräte** zur Unterstützung des Betriebs

? **Komplettes Inventar:** Gläser, Besteck und Geschirr für Kunden und Zubereitung sind vorhanden

? **Voll bestuhlt:** Sitzmöbel für den Innenbereich sowie zusätzliche Garnituren für den **beliebten Außenbereich**

### Ambiente & Design

Das Interieur verbindet einen modernen, industriellen Stil mit warmen Elementen und einer **einladenden Atmosphäre:**

? **Stylische Beleuchtung:** Freiliegende Deckenleuchten & Pendellampen

? **Hochwertige Bodenbeläge:** Kombination aus Fliesen und Holz

? **Individuelles Design:** Sportmemorabilien & vintage-inspirierte Kunstwerke sorgen für Charakter

? **Außenbereich:** Kleine, gemütliche Terrasse mit Sitzplätzen und Sonnenschirmen

## **Flächen & Nutzungsmöglichkeiten**

? **Gesamtfläche:** 51,9 m<sup>2</sup>

? **Café/Bar-Bereich:** 30,5 m<sup>2</sup>

? **Lager im Keller:** 21,4 m<sup>2</sup> – direkt über die Küche erreichbar

Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich das Lokal nicht nur als klassisches Café oder Bar, sondern bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

? **Café, Bar oder beides kombiniert**

? **Kleine Kantine oder Bistro**

? **Themenlokal mit Spezialitäten-Konzept**

## **Top-Gelegenheit – Jetzt zugreifen!**

Das gesamte Inventar **verbleibt im Lokal und muss herausgekauft werden** – zu einem **unschlagbar günstigen Preis**, weit unter den tatsächlichen Kosten für eine Neuausstattung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und starten Sie sofort durch – in einem vollständig eingerichteten, sofort betriebsbereiten Lokal in bester Innenstadtlage von Klagenfurt! ?

**Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap