

**** Jetzt NEU: ** Miete/ Mietkauf und Pacht mit Kauf möglich! Preisreduktion!!!**



Objektnummer: 6154/456

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	650,00 m²
Zimmer:	13
Kaufpreis:	1.095.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

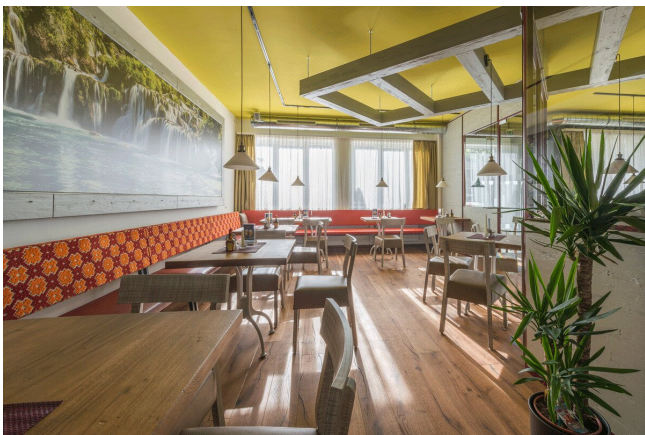
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





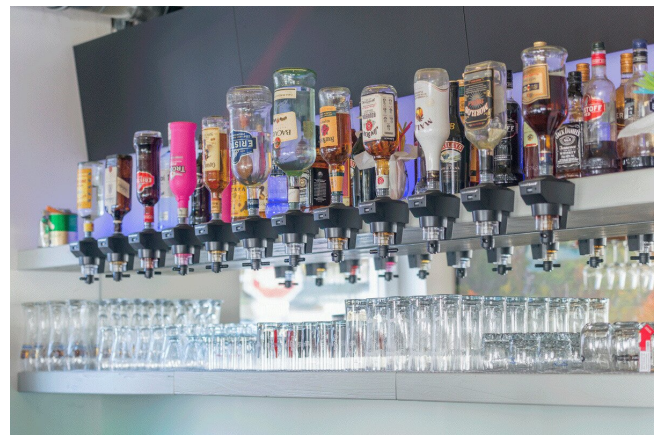
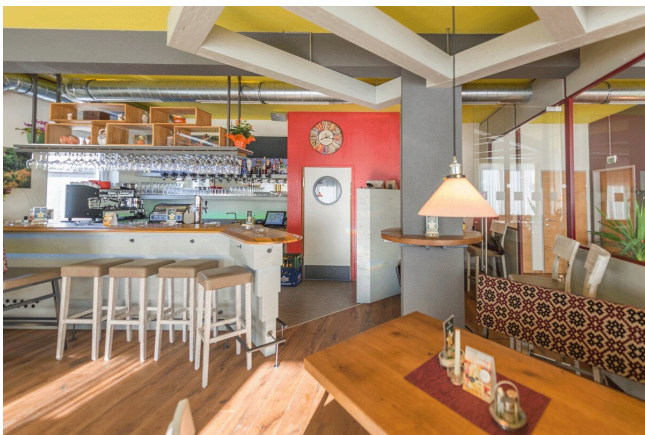


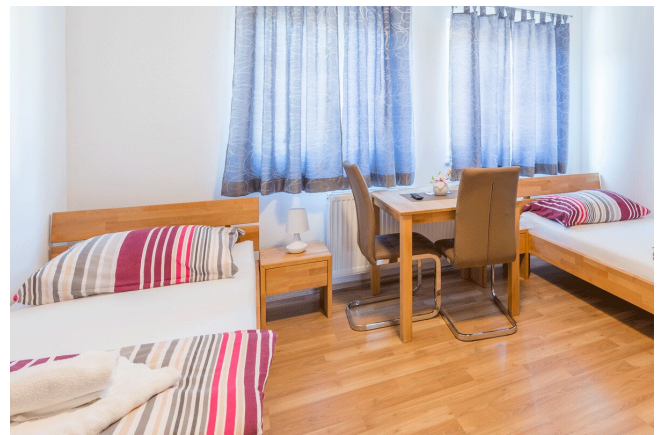








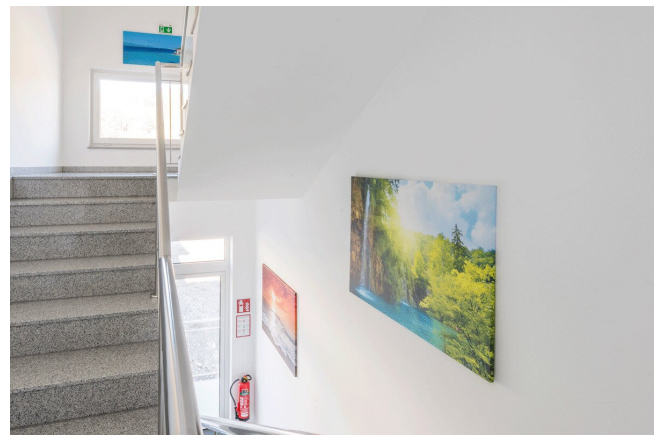
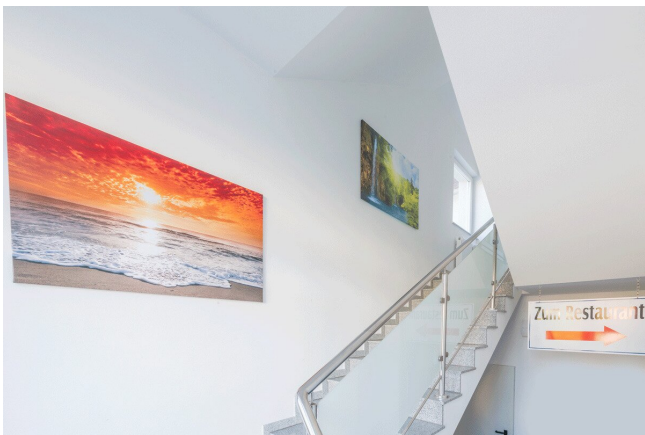














Objektbeschreibung

Renditestarkes Gastro- & Beherbergungsobjekt in Kapfenberg Standort mit Zukunft – Investieren Sie in eine laufende Erfolgsgeschichte!

Lage – Hohe Frequenz & Sichtbarkeit

Das Objekt befindet sich in ausgezeichneter Lage an einer stark frequentierten Hauptstraße in Kapfenberg, unmittelbar in der Nähe des VOEST-Standorts – ideal für die Vermietung an Monteure, Geschäftsreisende und Laufkundschaft. Die hervorragende Sichtbarkeit und gute Verkehrsanbindung garantieren eine kontinuierliche Kundenfrequenz.

Aufteilung & Ausstattung – Vielseitigkeit mit Struktur

- **Gastronomiebereich:**

- Voll ausgestattete, moderne Gastronomieküche
- Großzügiger Gastraum mit zusätzlicher verglaste Terrasse
- Gemütliche Bar
- Weitere Terrasse im Freien mit Sonnenschirmen
- Gäste-WCs & Abstellräume
- Lagerflächen, Heizraum & Keller

- **Beherbergung:**

- **13 Gästezimmer** (jeweils Doppelzimmer mit eigenem Bad/WC) – moderne, zeitlose Einrichtung
- Ideal für Monteur- oder Tourismusvermietung

- **Private Wohneinheit:**

- Großzügige Eigentümer-/Betreiberwohnung auf 2 Etagen
- ca. 160 m² Wohnfläche – auch teilbar oder separat vermietbar

- **Außenbereich:**

- Eigene Parkplätze direkt vor dem Gebäude

Technik & Zustand – Sofort durchstarten

- Zentralheizung mit Gas
- Vollwärmeschutz-Fassade (2015)
- 3-fach verglaste Fenster
- Gasheizung erneuert ca. 2012
- Laufender Betrieb mit laufenden Instandhaltungen
- Kein Investitionsstau – sofort nutzbar

Potenzial & Perspektive

- **Ertragsmix aus Gastro, Zimmervermietung & Wohnung** – optimal für nachhaltige Rendite
- Etablierter Betrieb mit Stammkundschaft
- Weitere Umsatzchancen durch erweiterte Öffnungszeiten der Gastronomie
- **Optionaler Übergang:** Der derzeitige Betreiber bietet auf Wunsch an, den Gastronomiebetrieb für 6–12 Monate nach dem Verkauf weiterzuführen (gegen Pachtzahlung!) – ideale Einarbeitungs- oder Übergangsphase für Einsteiger!

Fazit – Die Chance für Investoren & Macher

Ob als erfahrener *Gastronomin*, *Investorin* oder *ambitionierter* Einsteiger*in – dieses vielseitige Objekt in Kapfenberg bietet die ideale Basis für ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Die Kombination aus Gastronomie, Gästezimmern und einer großzügigen Wohneinheit macht dieses Objekt zu einem echten Allrounder mit hoher Renditechance.

Angebot zur Option mit Miete/Pacht und Kaufoption können gerne telefonisch oder per Mail besprochen werden - flexible Lösungen möglich!

Nutzen Sie die Chancen und vereinbaren Sie einen Unverbindlichen Termin!

**Besichtigungen und Angebote ausschließlich über Makler C.R. GmbH, Christian Rossik:
0664 43 17 853**

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma C.R. GmbH Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap