

**\*\* 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

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe           |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8605 Kapfenberg       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 160,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 650,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 13                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.095.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Rossik

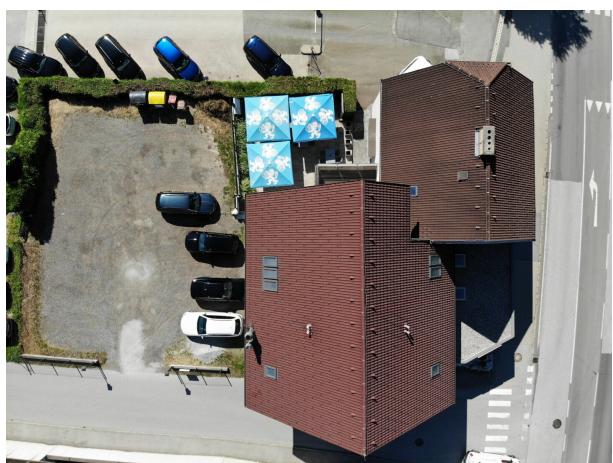
C.R. GmbH - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

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

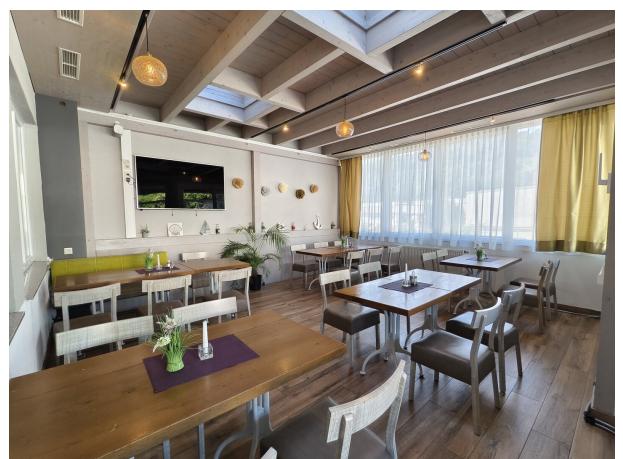
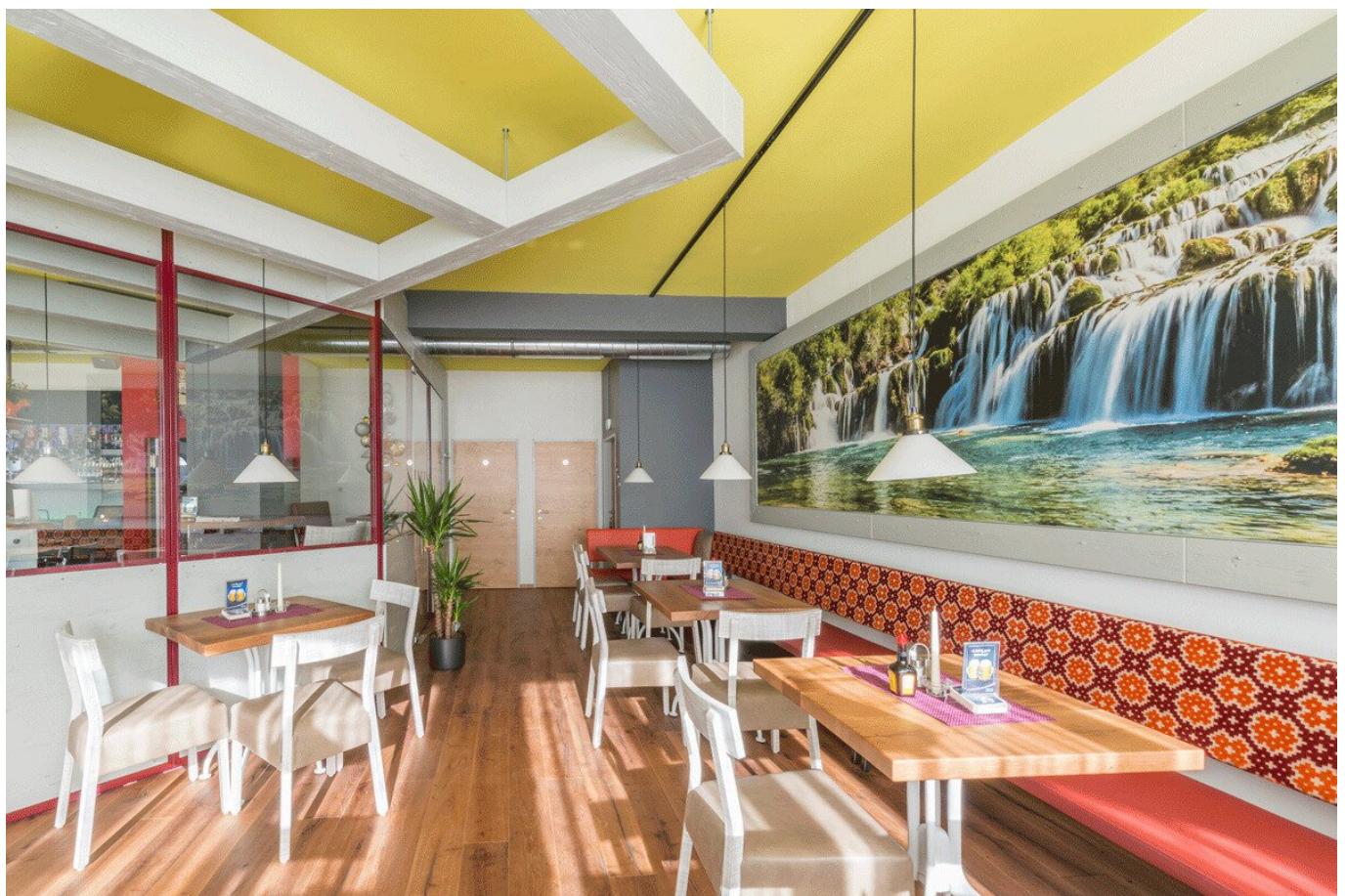
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







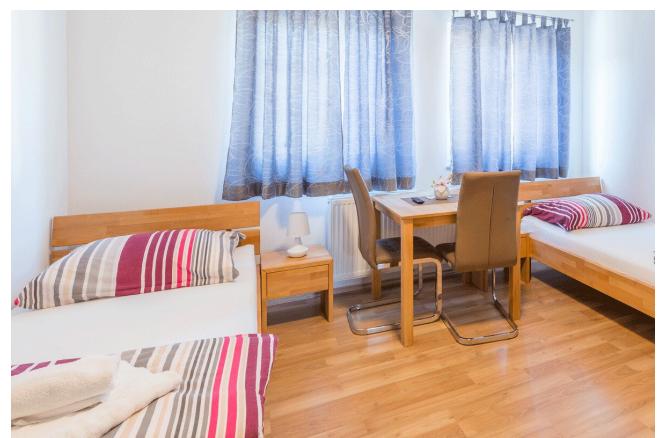
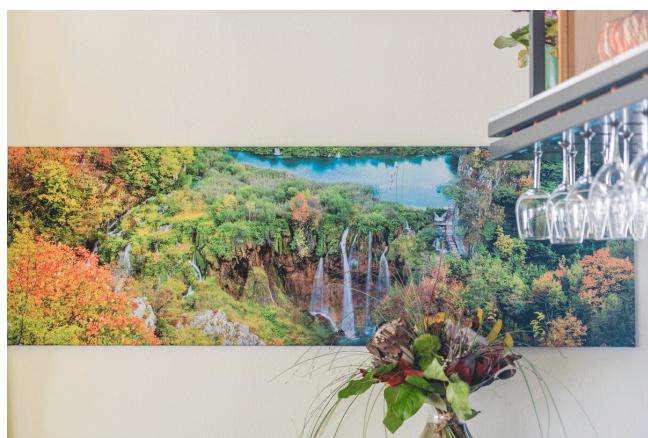
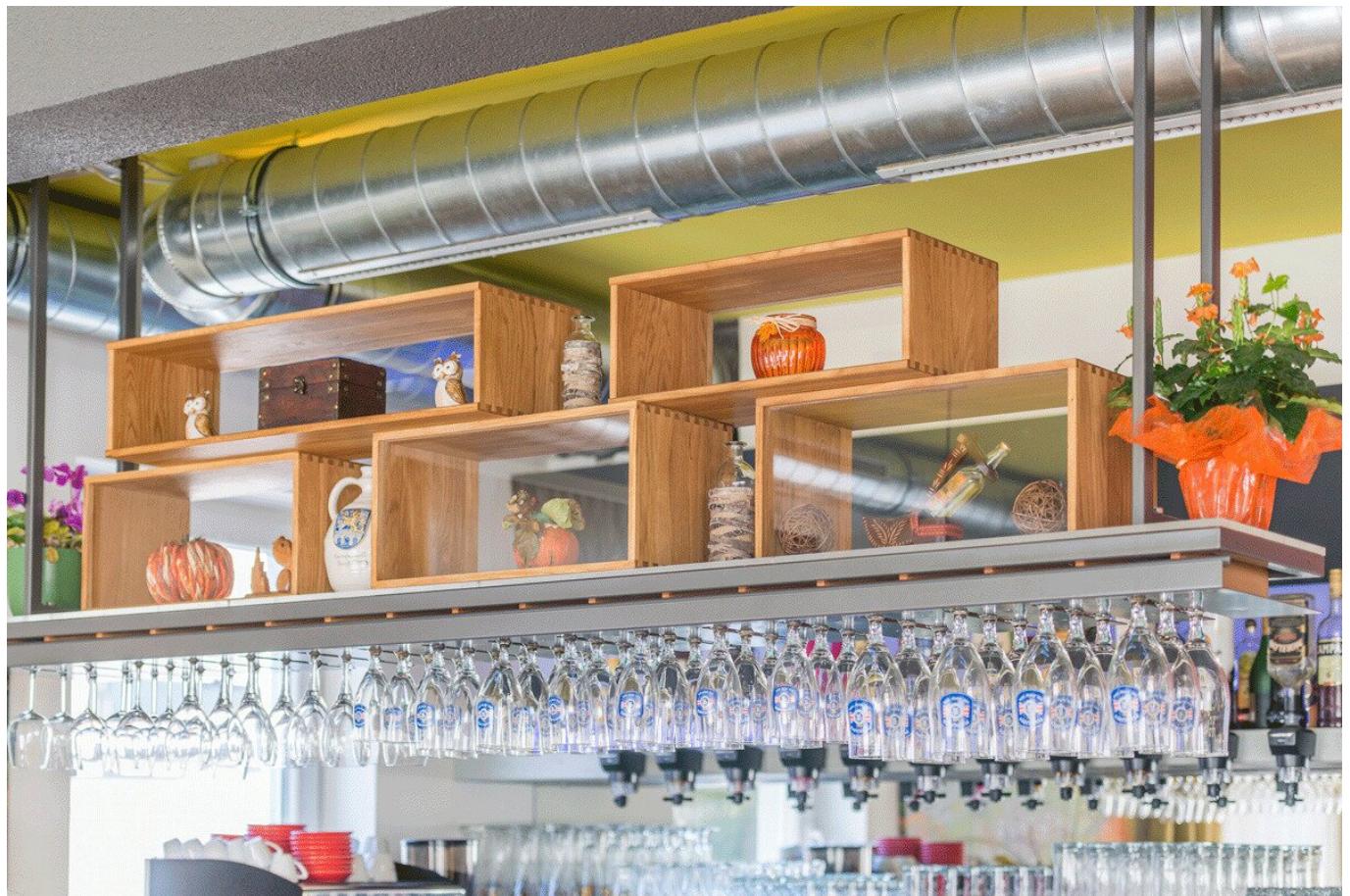


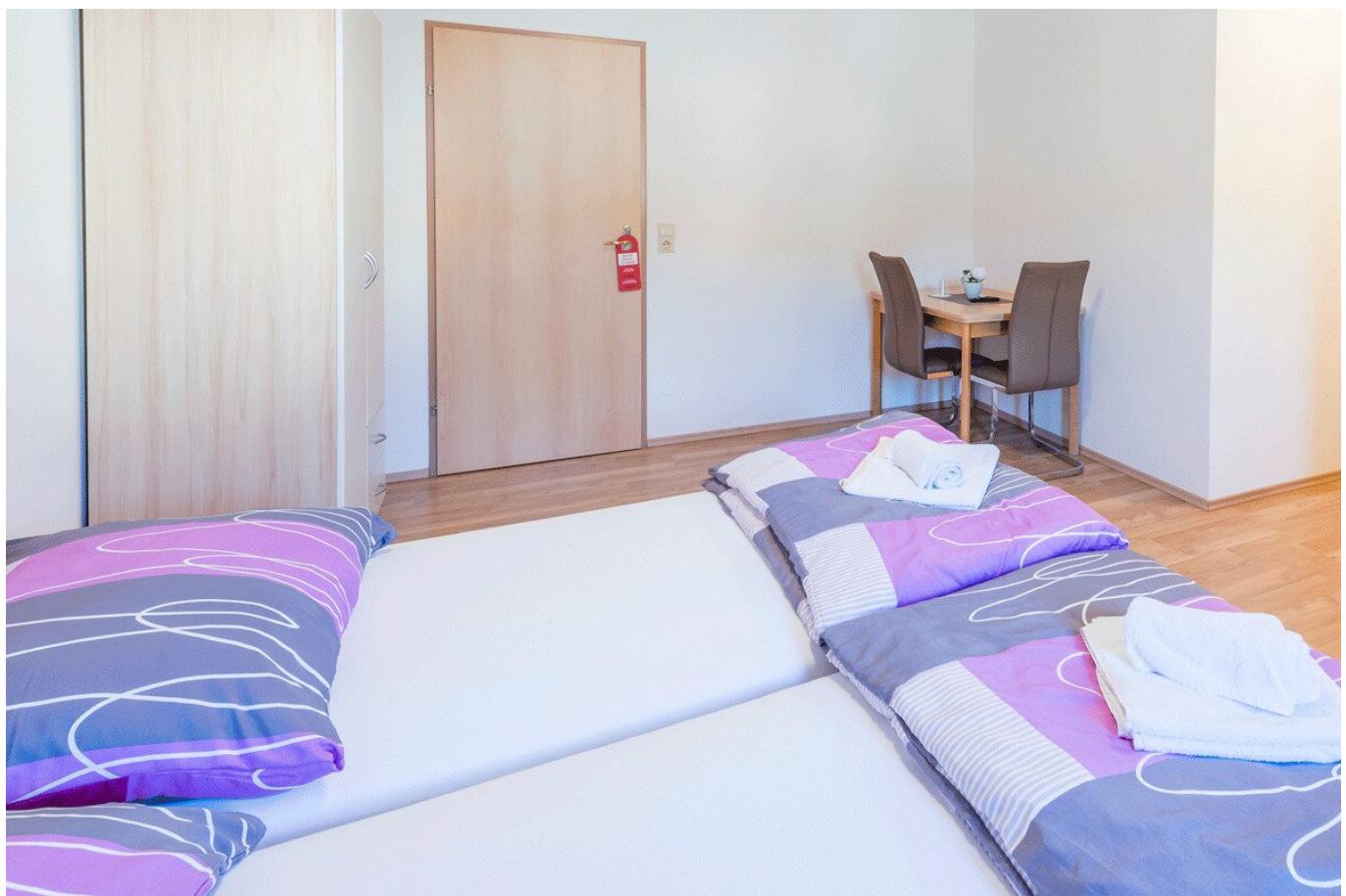






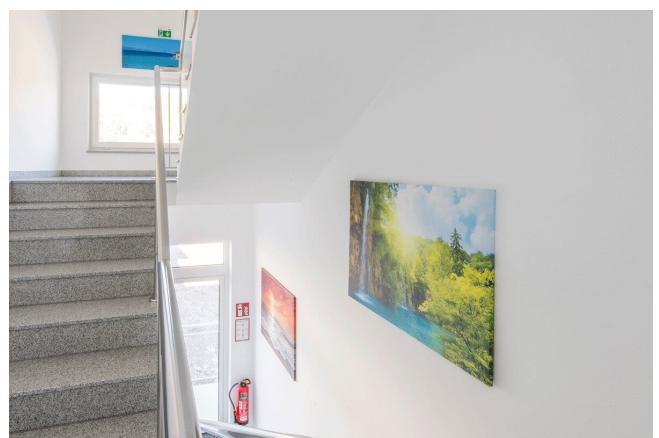
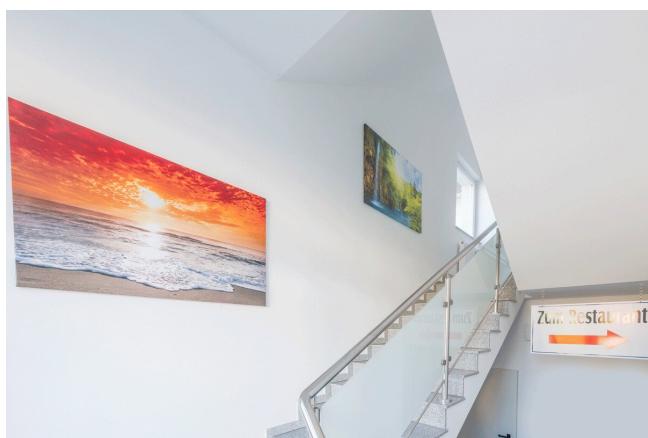


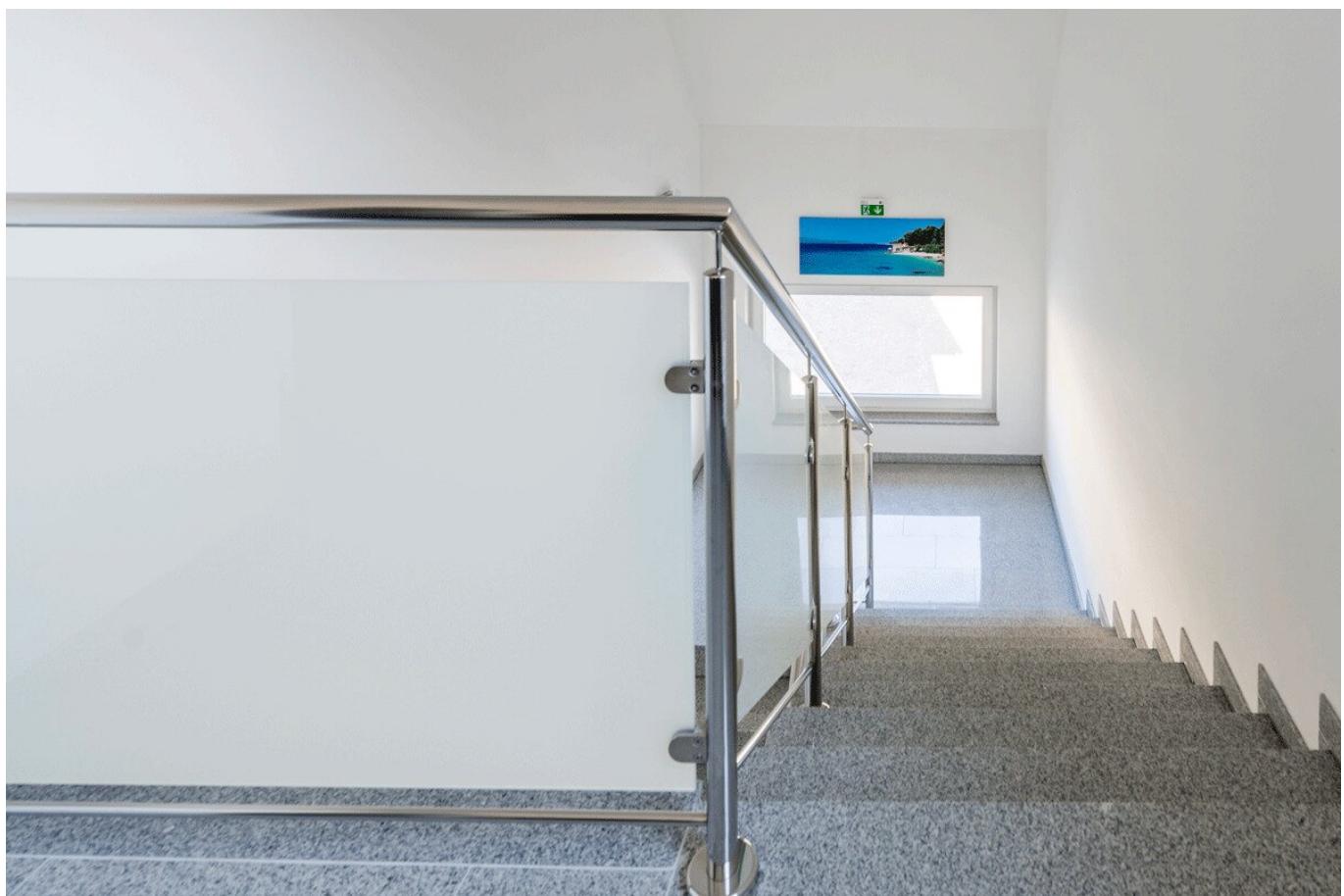












# Objektbeschreibung

**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 verglaster 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 m<sup>2</sup> 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 Anbot 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