

**Ihr kulinarisches Highlight am Faaker See – grenzenlos  
kreativ und flexibel nutzbar**



**Objektnummer: 1041**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9581 Ledenitzen
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	249.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

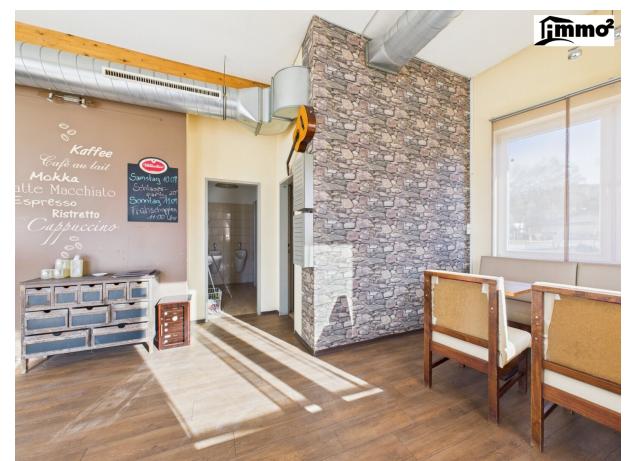
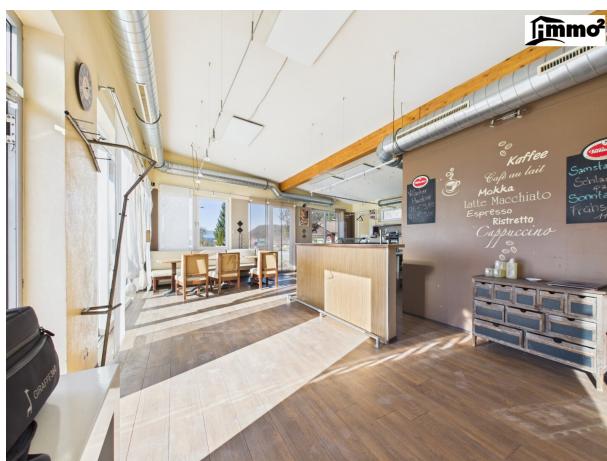
T +43 676/362 47 86

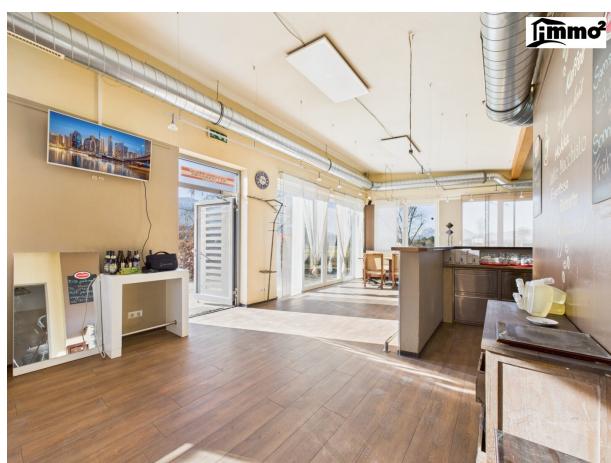
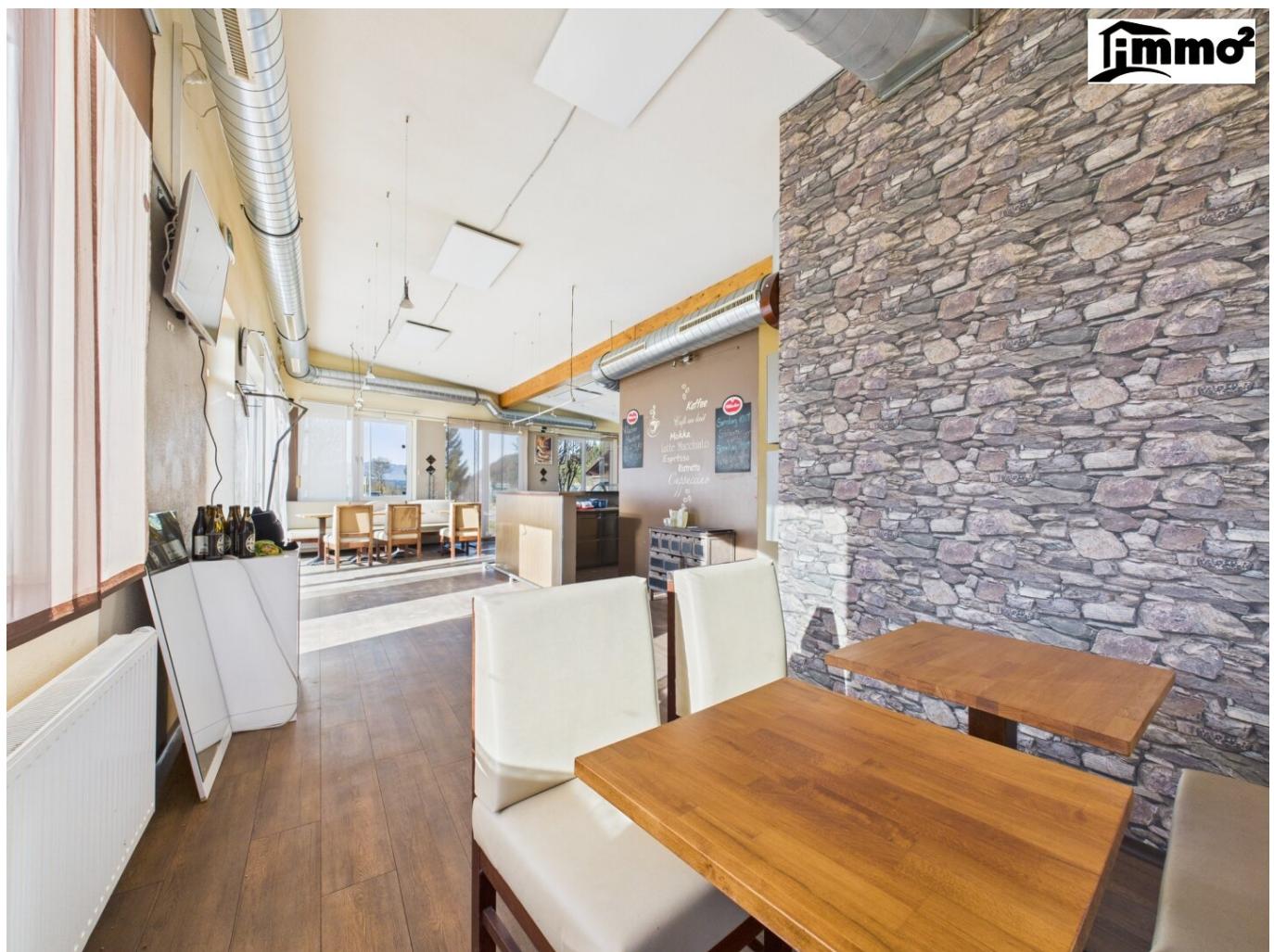
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

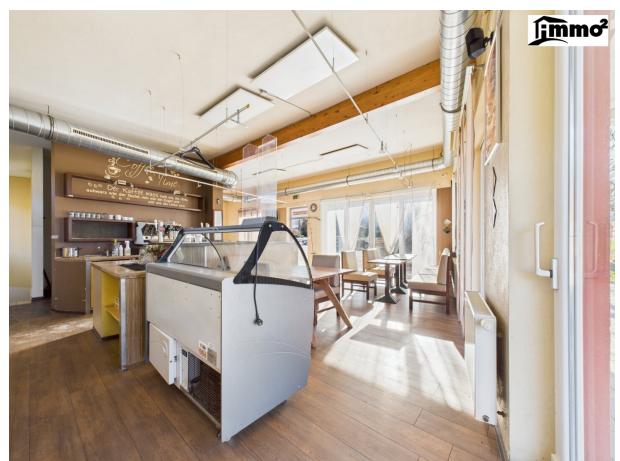
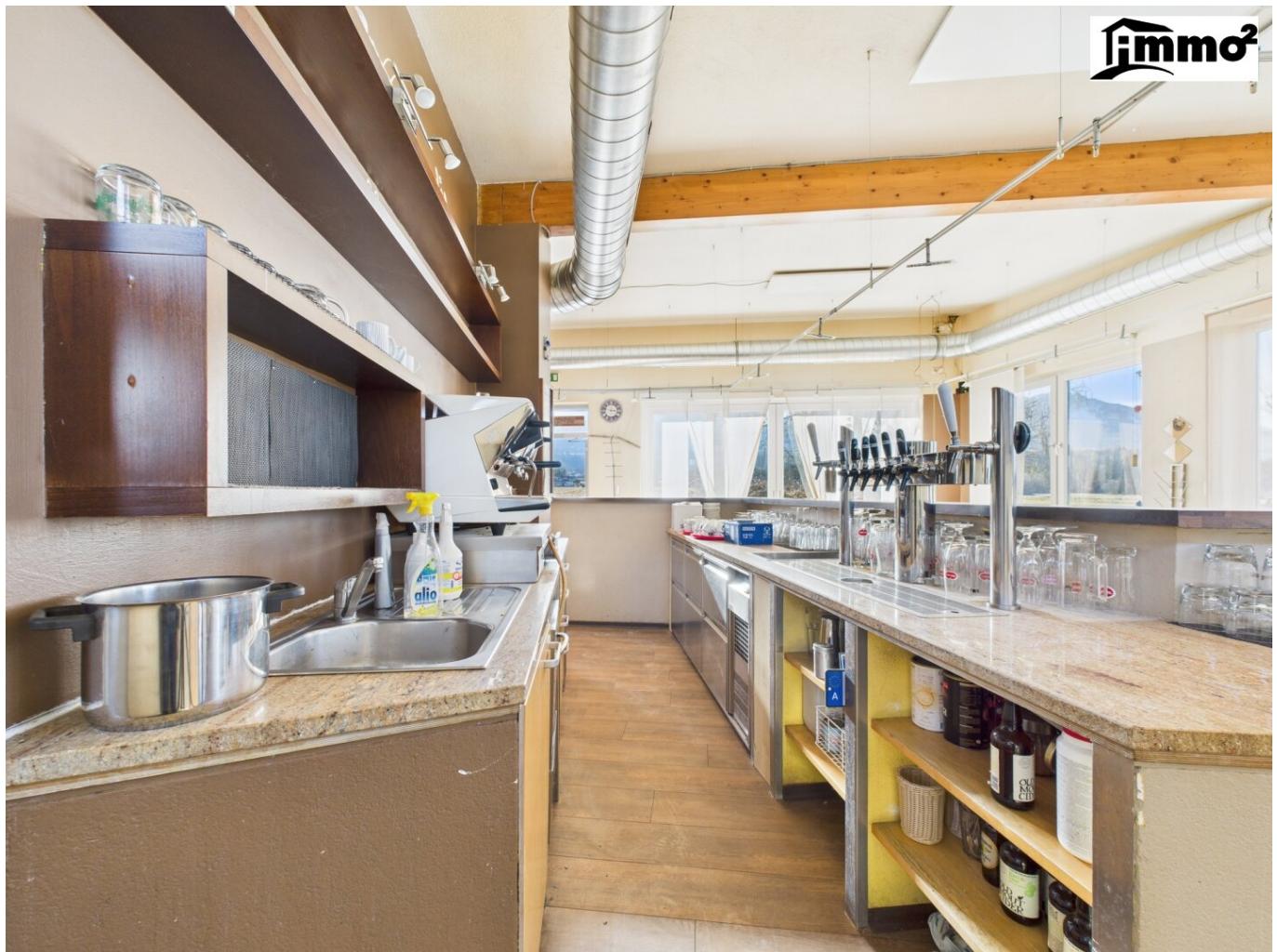


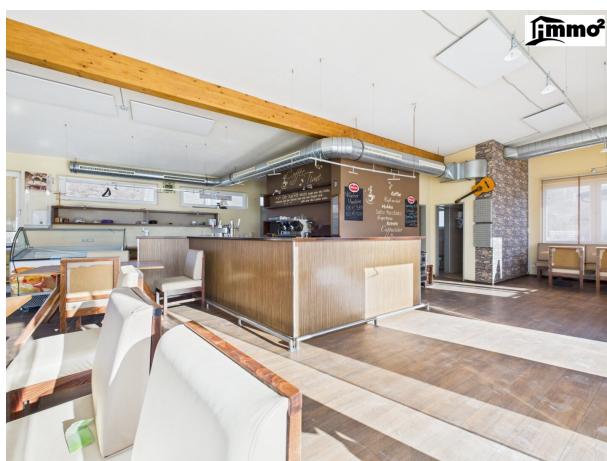


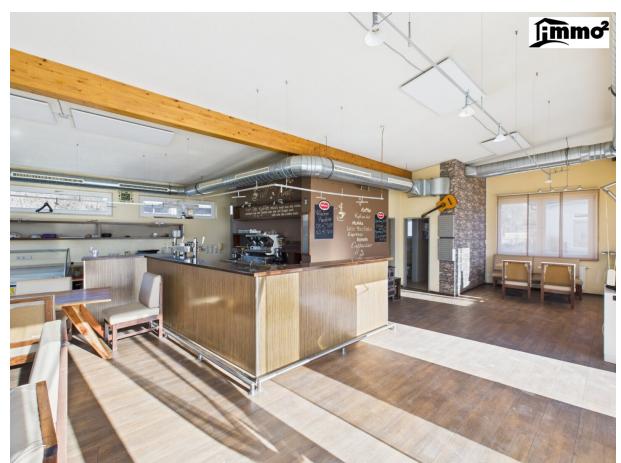
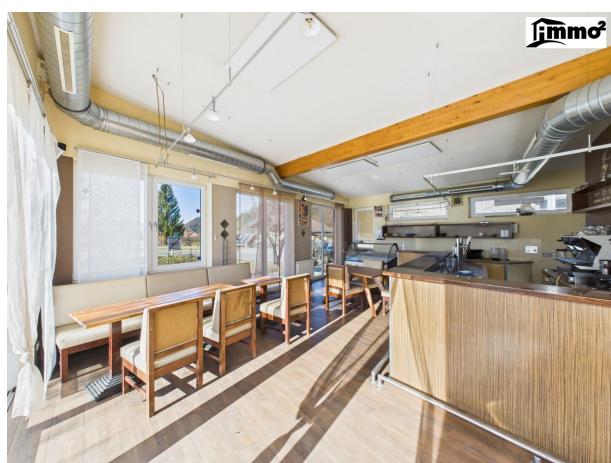






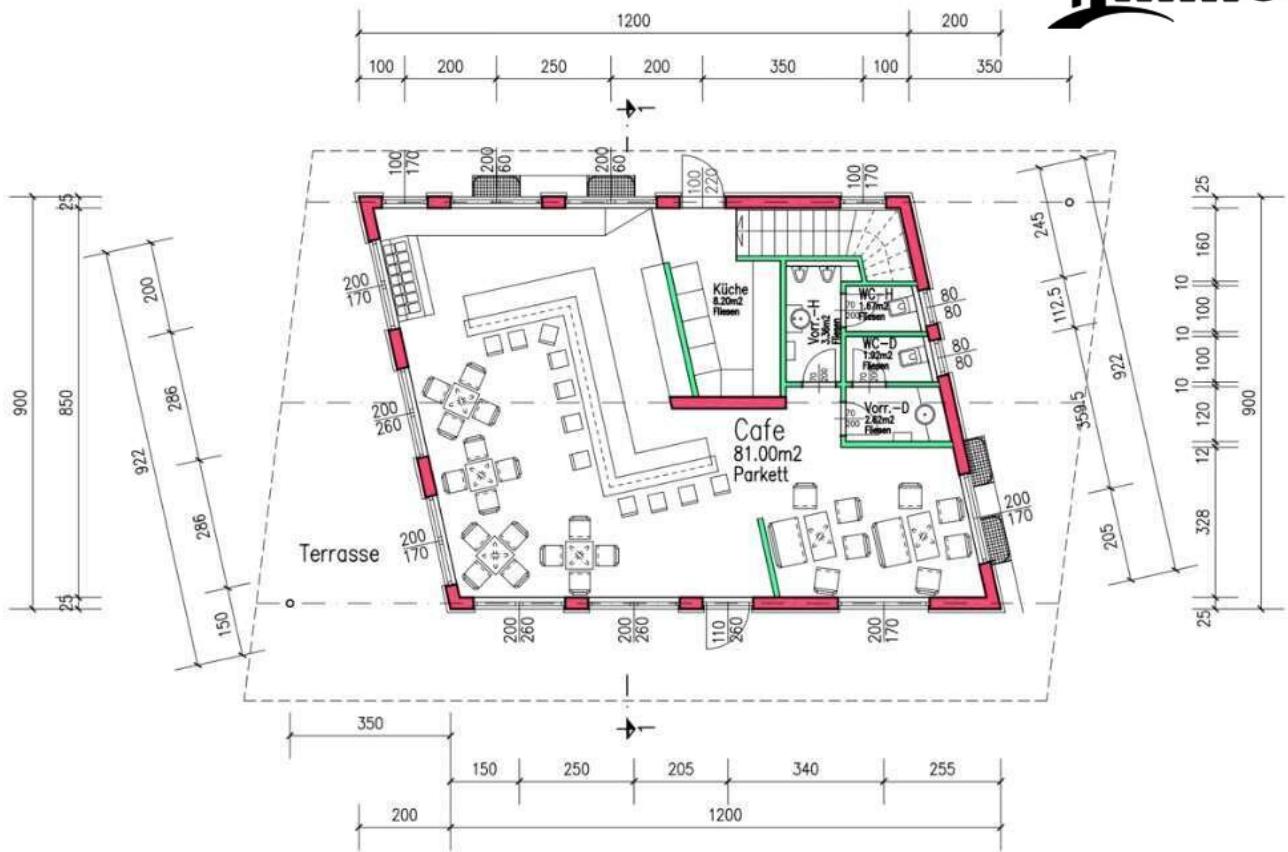




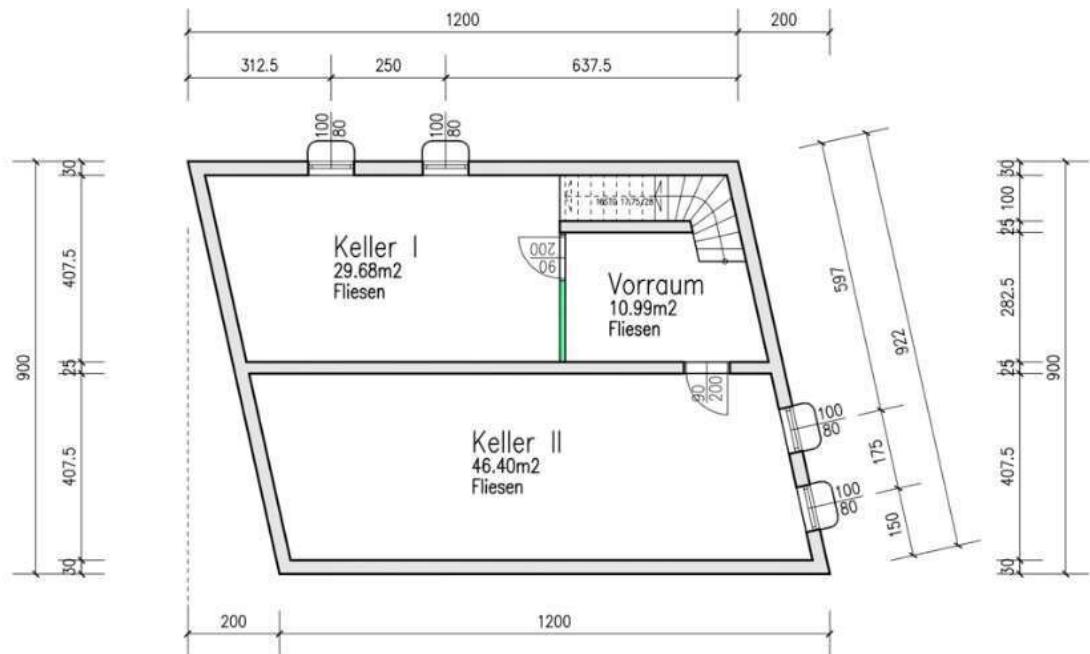


## ERDGESCHOSS

**imm<sup>o</sup><sup>2</sup>**



## KELLERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### Ihr Schlüssel zu einem einzigartigen Gastronomie-Hotspot am Faaker See

Nur 1,6 km vom traumhaften Faaker See entfernt wartet in Ledenitzen ein einmaliges Objekt auf kreative Gastronomen. In diesem charmanten Ort, der derzeit keine gastronomische Anlaufstelle bietet, haben Sie die Chance, ein neues Highlight zu schaffen, das Besucher und Einheimische gleichermaßen begeistert.

Dieses Objekt ist mehr als nur ein Lokal – es ist eine Bühne für alle kulinarischen Ideen: Café, Bistro, Bar, Eisdiele, Restaurant oder Take-away – alles ist möglich. Die hellen Räume, sonnigen Terrassen und der angrenzende Kinderspielplatz bieten den perfekten Rahmen für Gäste aller Altersgruppen. Die Küche kann flexibel nach Ihren Wünschen erweitert oder ausgebaut werden, sodass Ihr Konzept optimal umgesetzt werden kann.

### IMMO-HOCH<sup>2</sup> HIGHLIGHTS – Gastro Edition

- **Lage:** Ledenitzen – zentral, nur 1,6 km zum Faaker See, stark frequentierte Straße
- **Gesamtfläche:** ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstück
- **Gastrofläche:** ca. 80 m<sup>2</sup> – flexibel gestaltbar
- **Kellerfläche:** ca. 80 m<sup>2</sup> – optimal für Lager, Kühlung oder Vorräte
- **Küche:** Vorhanden, flexibel ausbaubar
- **Baujahr:** 2003
- **Terrassen:** Süd- & Westausrichtung – sonnig, einladend
- **Parkplätze:** Stellplätze direkt am Objekt
- **Besonderheiten:** Voll ausgestattet, liebevoll eingerichtet, Umbau- oder Erweiterungsmöglichkeiten, ideal für Gastronomie oder Eventkonzepte

## **Ein Ort, an dem Gäste bleiben wollen**

Helle Räume, hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie großzügige Terrassen schaffen eine einladende Atmosphäre. Der angrenzende Kinderspielplatz macht das Lokal besonders familienfreundlich – während Gäste genießen, können Kinder sicher spielen.

Die vorhandene Einrichtung – Kaffeemaschine, Kuchen- und Eisvitrine, Barbereich – ermöglicht einen sofortigen Start, während die flexible Küche Ihnen die Freiheit gibt, Ihr Konzept individuell umzusetzen.

## **Ein Standort voller Potenzial**

Die Kombination aus zentraler Lage, Natur, Tourismus und Infrastruktur sorgt für eine stetige Frequenz an Besuchern. Nur wenige Minuten entfernt liegen Villach, Klagenfurt und der Wörthersee. Das Objekt bietet Ihnen die Chance, ein kulinarisches Highlight in Ledenitzen zu schaffen, das Menschen anzieht, begeistert und zum Treffpunkt macht.

## **Zusammenfassung – Ihre Bühne für Gastronomieideen**

Flexible Nutzungsmöglichkeiten, hochwertige Ausstattung, sonnige Terrasse, Kinderspielplatz, Parkplätze und eine nach Ihren Vorstellungen ausbaubare Küche machen dieses Objekt zu einer einmaligen Gelegenheit für Gastronomen, die etwas Besonderes schaffen wollen.

**Hier können Sie Ihr Gastronomieprojekt verwirklichen und  
Ledenitzen zu einem lebendigen Treffpunkt machen!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <5.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap