

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



Objektnummer: 1041

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9581 Ledenitzen
Nutzfläche:	160,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 140,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,06
Kaufpreis:	249.900,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Rauter

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 160
9210 Pörschach am Wörthersee

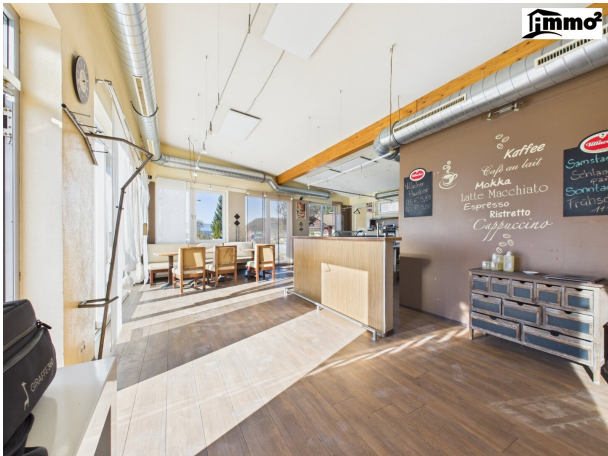
T +43 676/362 47 86

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

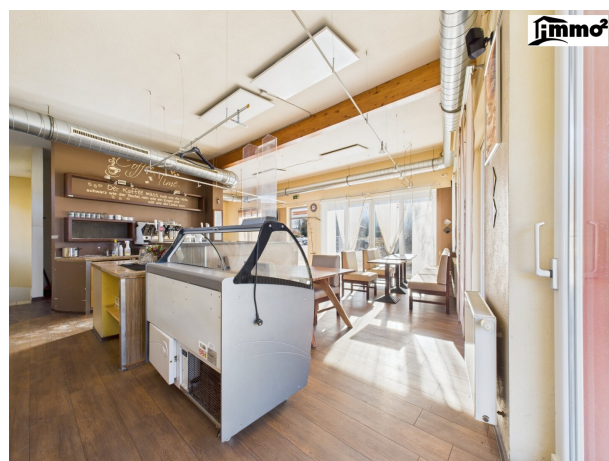
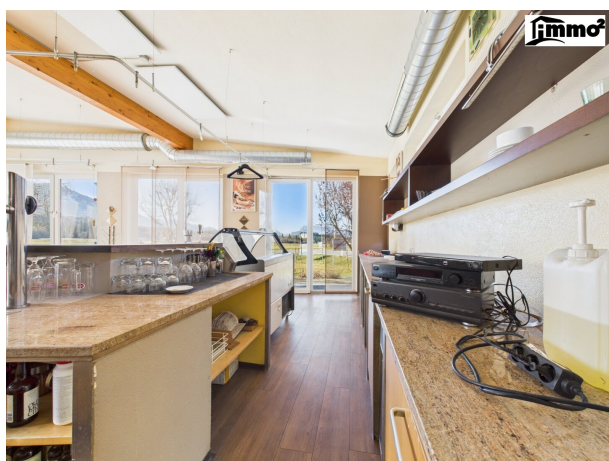
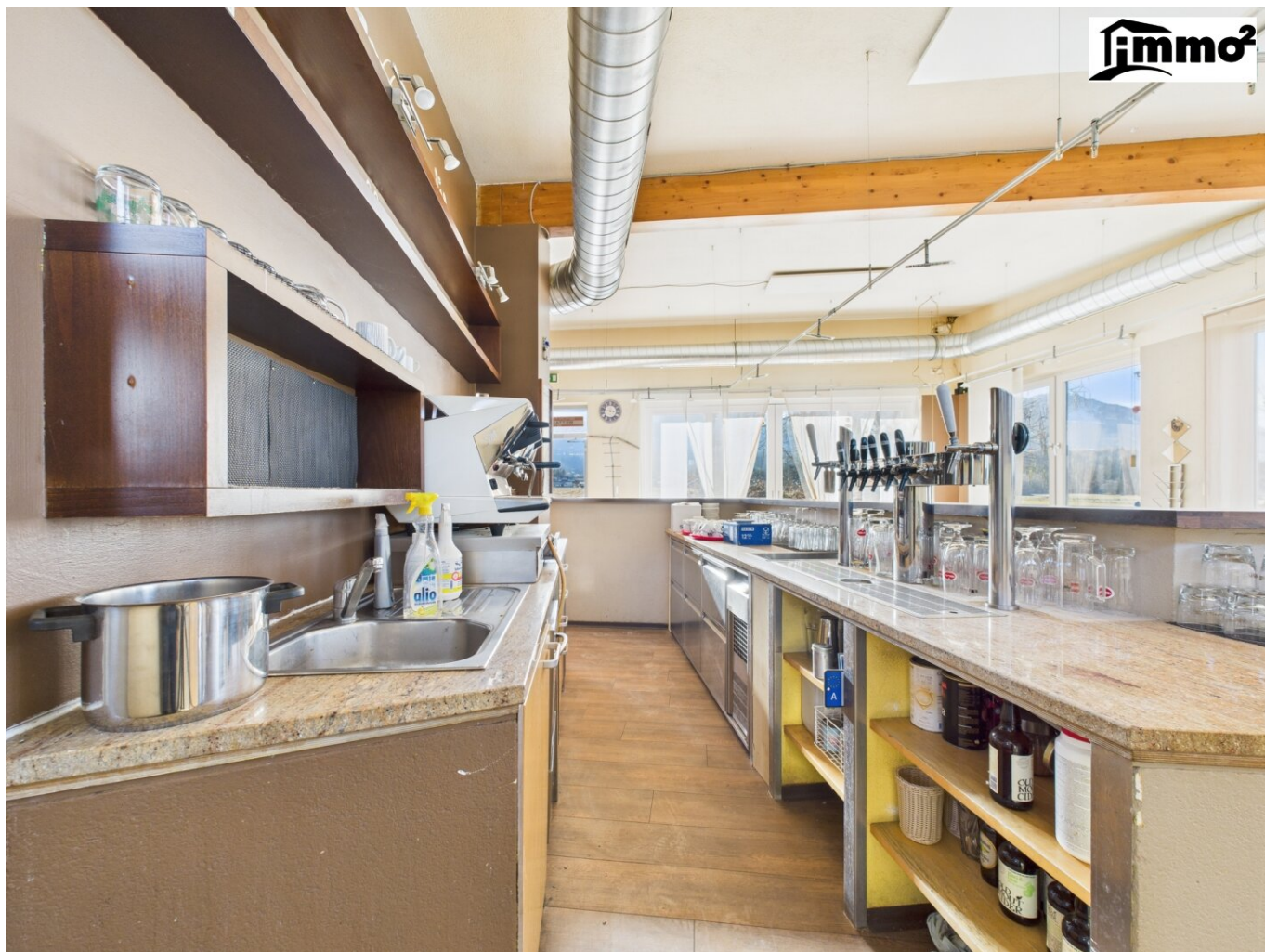


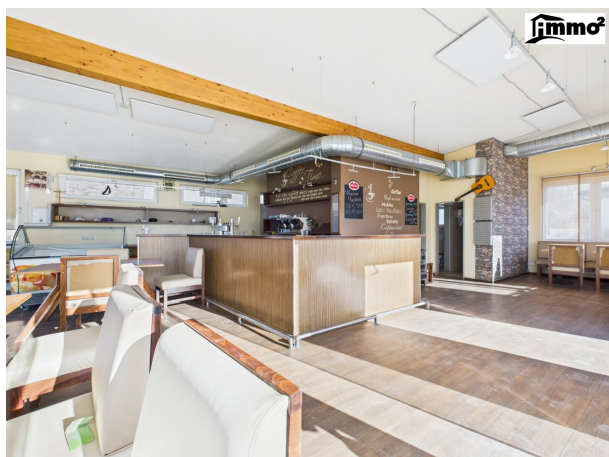






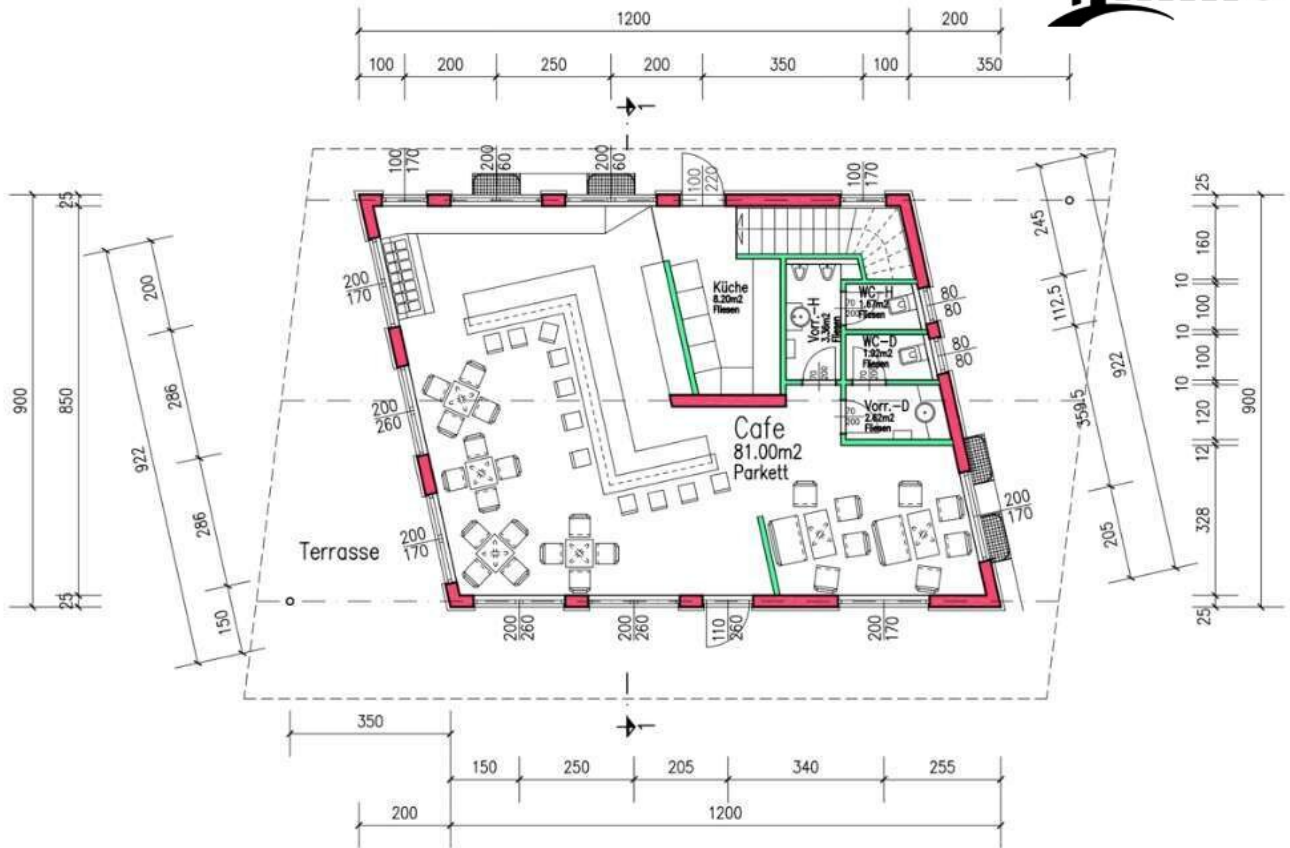




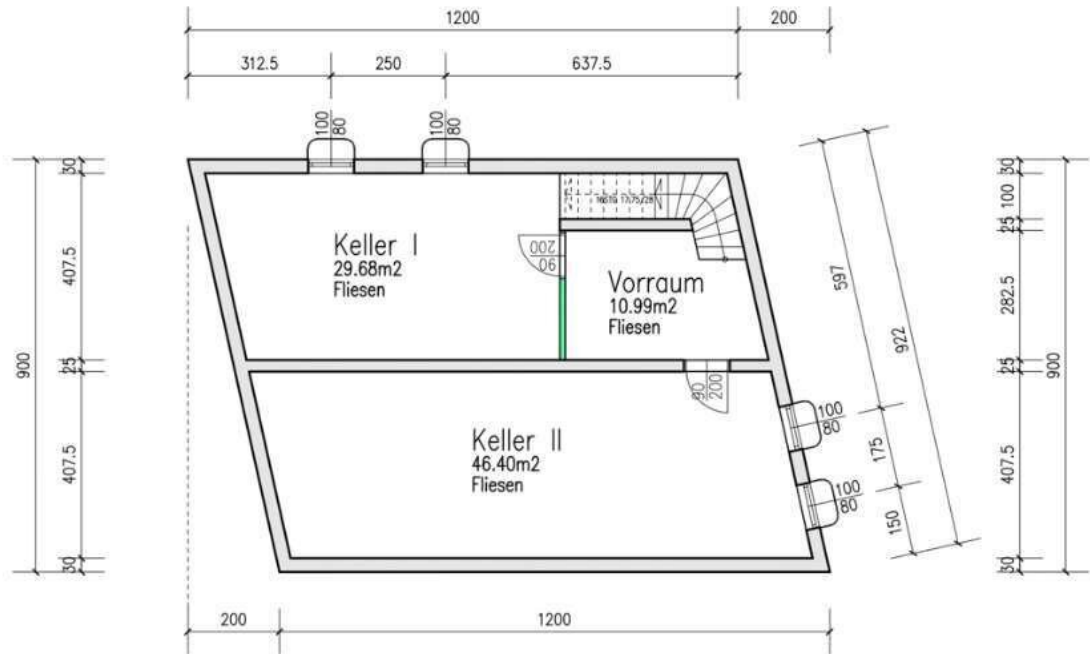




ERDGESCHOSS



KELLERGECHOSS



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, Eisdielen, 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-HOCH² HIGHLIGHTS – Gastro Edition

- **Lage:** Ledenitzen – zentral, nur 1,6 km zum Faaker See, stark frequentierte Straße
- **Gesamtfläche:** ca. 900 m² Grundstück
- **Gastrofläche:** ca. 80 m² – flexibel gestaltbar
- **Kellerfläche:** ca. 80 m² – 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