

**Etablierter Gastronomiebetrieb nahe dem Millstätter See –  
voll ausgestattet.**



**Objektnummer: 1252**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9871 Seeboden am Millstätter See
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sabine Trampitsch

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz





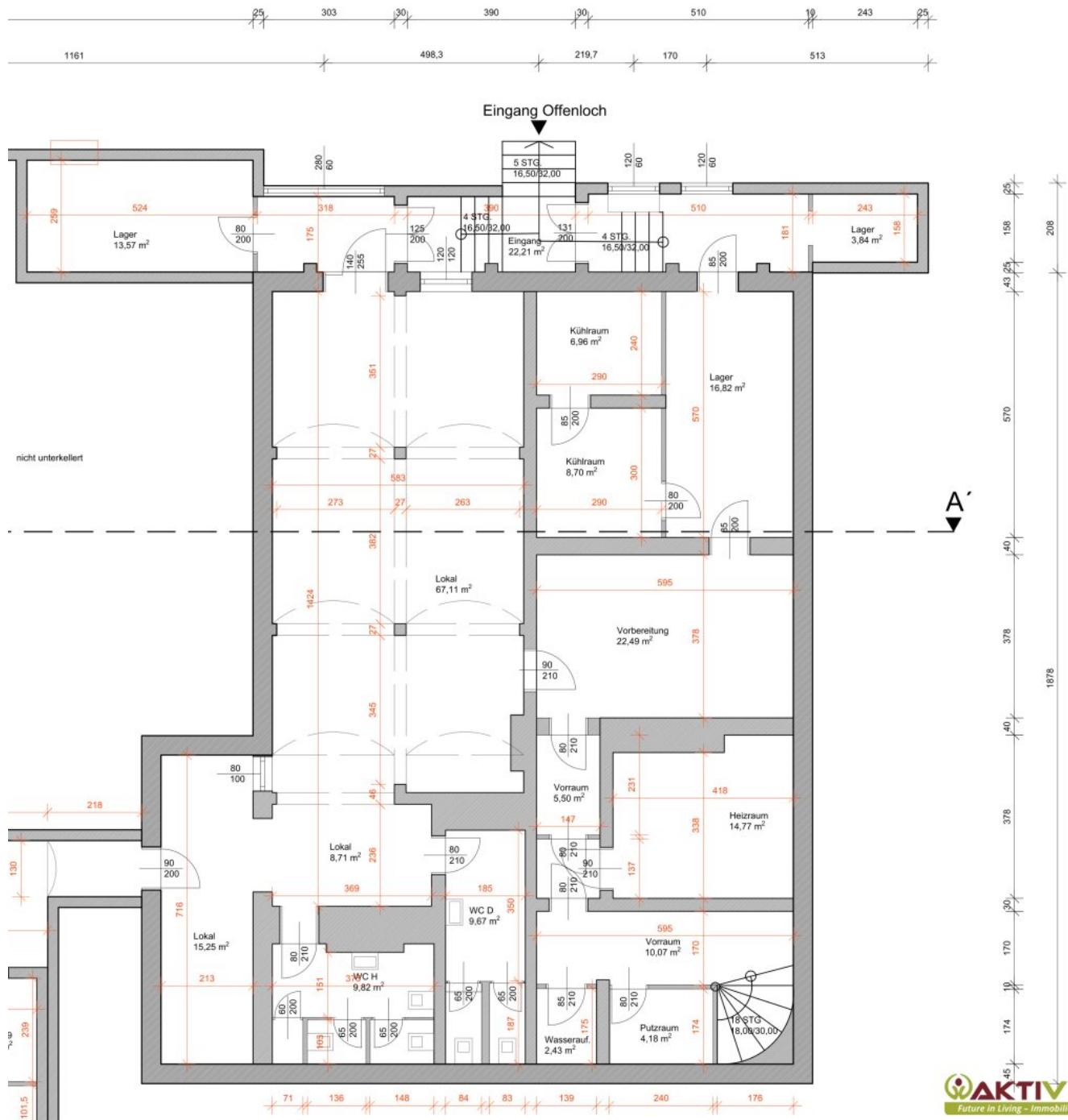




AKTIVIT  
Salle de bain et toilettes publiques



AKTIVIT



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gastronomischer Betrieb in zentraler Lage einer wirtschaftlich und touristisch geprägten Gemeinde im Raum Millstätter See. Das Lokal befindet sich im Untergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 234 m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben sind die vollständige, funktionstüchtige Ausstattung, die bestehende Betriebsgenehmigung sowie die klare Kostenstruktur.

### **DIE VORTEILE DIESES BETRIEBES AUF EINEN BLICK:**

- Zentrale Lage mit hoher Frequenz und etablierter Gastronomieumgebung
- Untergeschoss-Lokal in massiv errichtetem Wohn- und Geschäftshaus
- Gesamtnutzfläche Lokal: ca. 234 m<sup>2</sup>
- Mehrere Gasträume inkl. Spiel- bzw. Zusatzraum
- Getrennte Damen- und Herren-WC-Anlagen
- Umfangreiche Lager-, Kühl- und Vorbereitungsflächen
- Mechanische Be- und Entlüftung sowie Abluftanlage vorhanden
- Voll ausgestattete, betriebsbereite Küche
- Genehmigter Gastronomiebetrieb (Pub / Bar-Betrieb)
- Betriebskosten transparent und nachvollziehbar

### **DAS LOKAL**

Der gastronomische Betrieb befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes und ist über einen eigenen Zugang erreichbar. Die Nutzfläche von rund 234 m<sup>2</sup> verteilt sich auf mehrere Gasträume, einen Spiel- bzw. Zusatzraum, Lagerflächen, Kühlräume, Vorbereitungsbereiche sowie Sanitäranlagen.

Die Raumstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung als Pub-, Bar- oder Gastronomiebetrieb. Ergänzt wird das Raumangebot durch zugeordnete Lagerflächen innerhalb des Kellergeschosses.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Das Gebäude wurde 1996 errichtet und befindet sich insgesamt in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden Zustand. Der Gastronomiebereich ist funktional ausgestattet und für den laufenden Betrieb vorbereitet.

Die gesamte Einrichtung und Küchenausstattung wird mit verkauft, eine genaue Inventarliste wird bei Interesse zur Verfügung gestellt.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die Wärmeabgabe über Radiatoren. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch.

## **DIE LIEGENSCHAFT UND KOSTEN**

Das Lokal ist Teil eines voll erschlossenen Wohn- und Geschäftshauses in massiver Bauweise. Die Gebäudeaufschließung umfasst Strom, Wasser, Kanal sowie Telefonanschluss. Für den Gastronomiebetrieb liegt eine entsprechende behördliche Genehmigung vor.

Monatliche Kostenübersicht:

- Betriebskosten: ca. 190 €
- Heizkosten: ca. 140 €
- Reparaturrücklage: 66 €
- Laufende Kreditverpflichtung: 158 €

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Sabine Trampitsch

[+43 664 120 28 18](#)

[s.trampitsch@aktivit.org](mailto:s.trampitsch@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap