

## Top Gastgewerbe mit Wohnung, Terrasse & Bar in Klagenfurt



**Objektnummer: 56338**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuehand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie und Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Lehner**

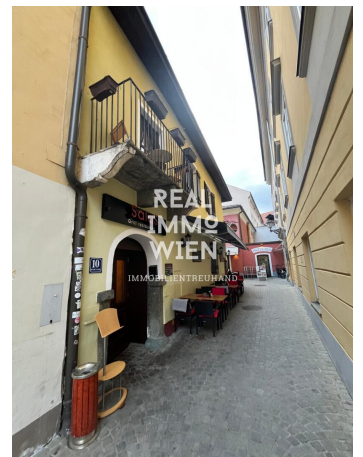
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
1/13 Rabensteig  
1010 Wien

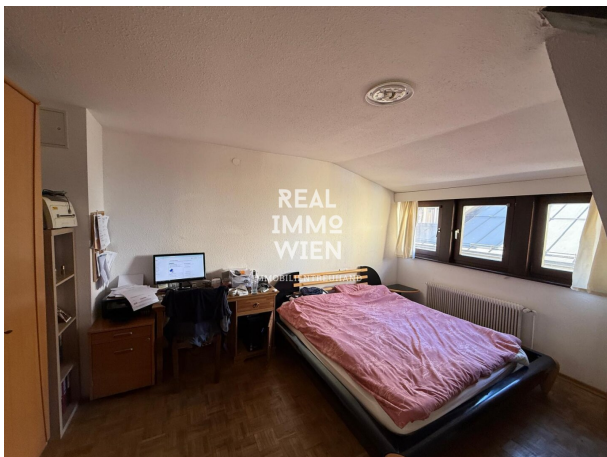
T +4315120488

H +436643161313

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

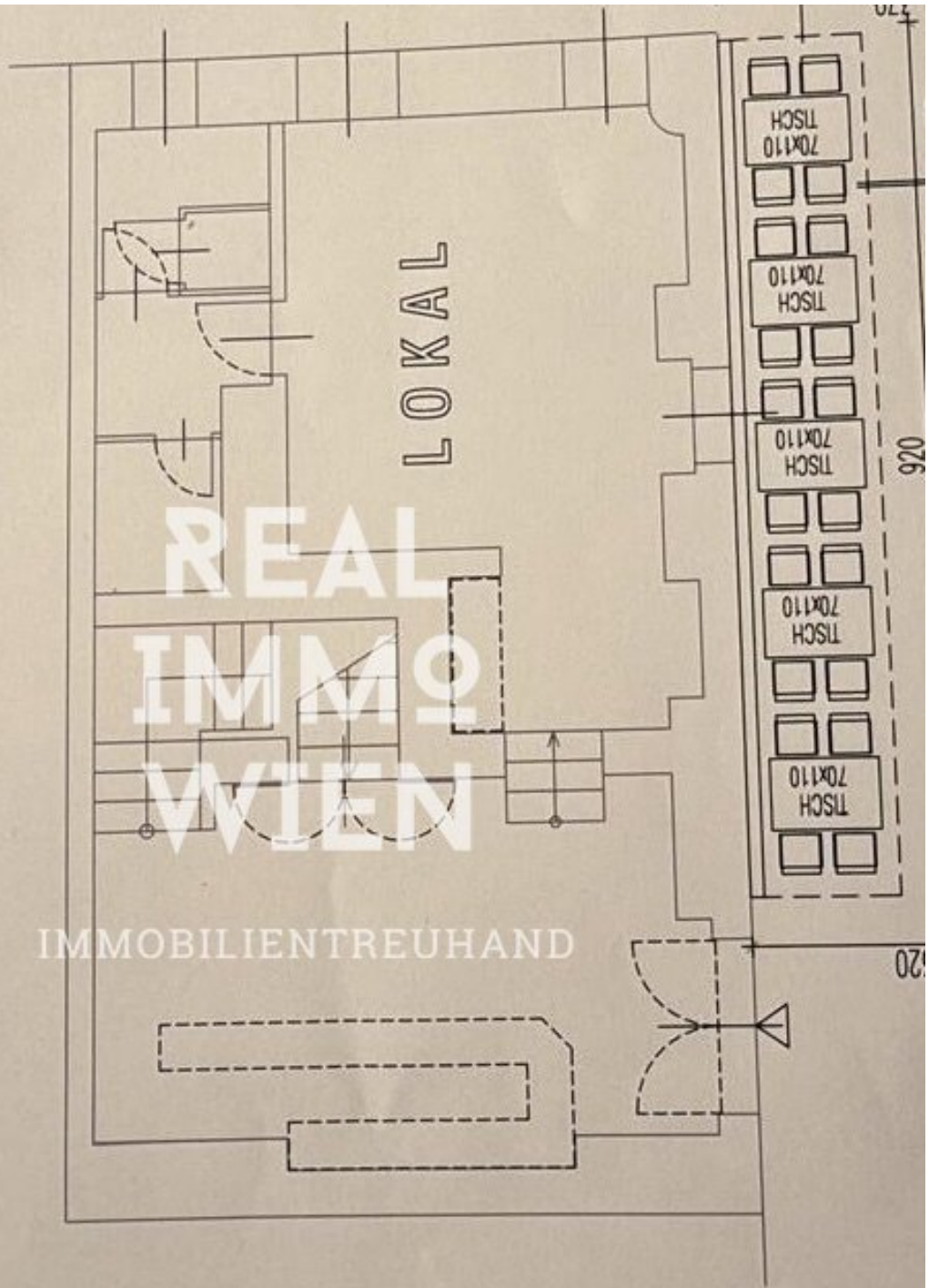


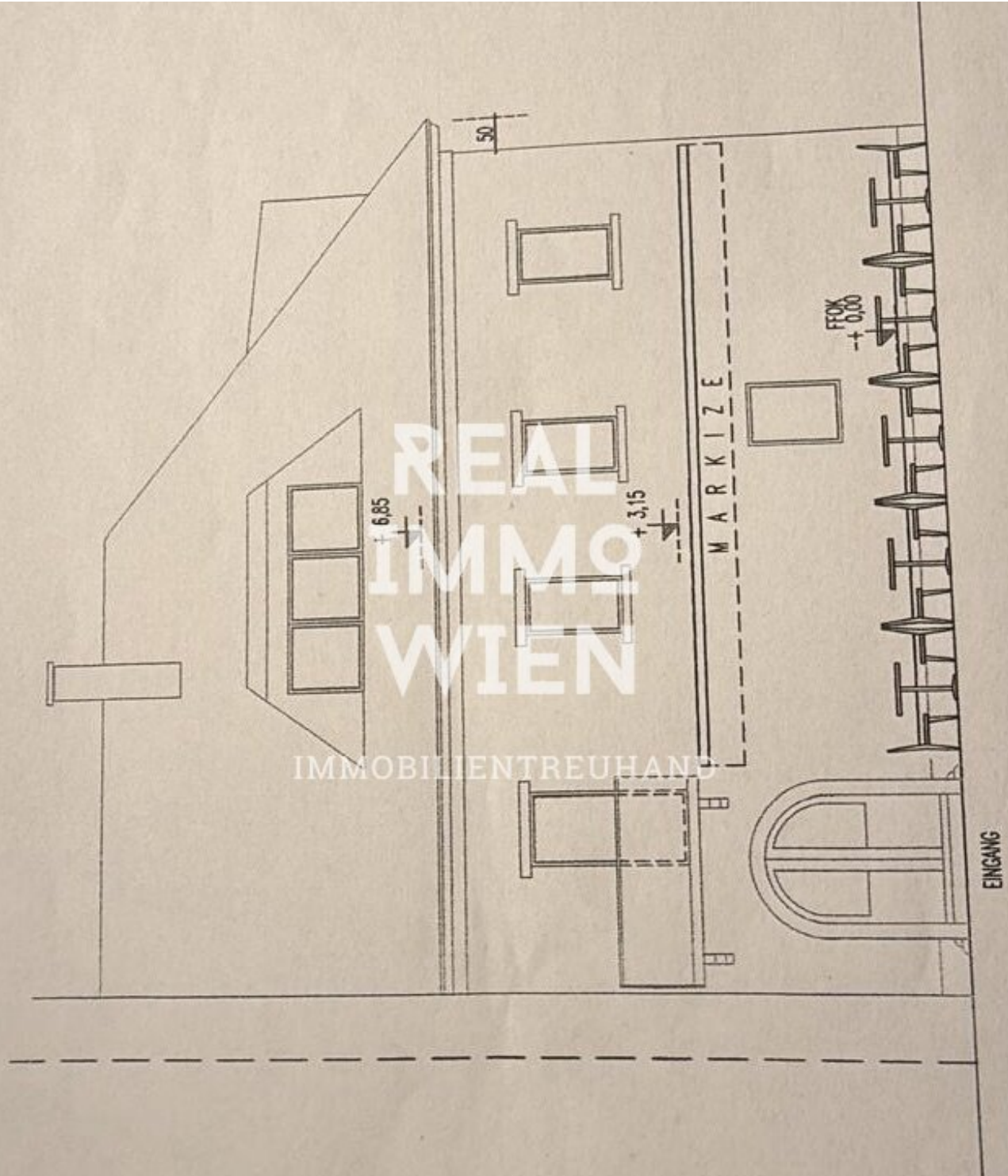






# ERDGESCHOSS





REAL  
IMMO  
WIEN  
IMMOBILIENTREUHAND

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause und Geschäft in 9020 Klagenfurt am Wörthersee – einer einzigartigen Immobilie, die Gastronomie und Wohnen perfekt miteinander verbindet. Dieses gepflegte Objekt bietet auf 30 m<sup>2</sup> nicht nur ein attraktives Gastgewerbe mit angeschlossener Bar und Gastterrasse, sondern auch eine gemütliche 4-Zimmer-Wohnung, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Der massive Bau überzeugt durch solide Bauweise und besticht durch eine helle, einladende Atmosphäre. Genießen Sie sonnige Stunden auf der großzügigen Terrasse, die Ihren Gästen ein besonderes Ambiente bietet und zugleich ein entspannter Rückzugsort für Sie ist. Zwei separate WCs sorgen für Komfort und Flexibilität im täglichen Betrieb.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Annehmlichkeiten des urbanen Lebens – Arztpraxen, Apotheken, Krankenhaus und Klinik, Schulen und Kindergärten sowie die Universität und höhere Schulen. Auch Einkäufe erledigen Sie bequem im nahegelegenen Supermarkt, der Bäckerei oder dem Einkaufszentrum. Dank optimaler Verkehrsanbindung durch den Bus sind Sie und Ihre Gäste bestens vernetzt und mobil.

Dieses Angebot richtet sich an Unternehmer mit Sinn für Qualität und Leidenschaft für die Gastronomie, die gleichzeitig Wohnen und Arbeiten unter einem Dach realisieren möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses besonderen Hauses – hier verbinden sich Lebensqualität, Geschäftspotenzial und eine erstklassige Lage zu einer echten Traumimmobilie. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung!

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap