Ihr Herzensprojekt wartet – Café/Bistro in lebendiger Stadtlage - provisionsfrei!



Objektnummer: 1203

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Nutzfläche:	94,00 m²
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.790,18 €
Betriebskosten:	262,72 €
Heizkosten:	69,49 €
USt.:	346,44 €

Infos zu Preis:

zzgl. Ablöse Inventar 30.000€

Ihr Ansprechpartner



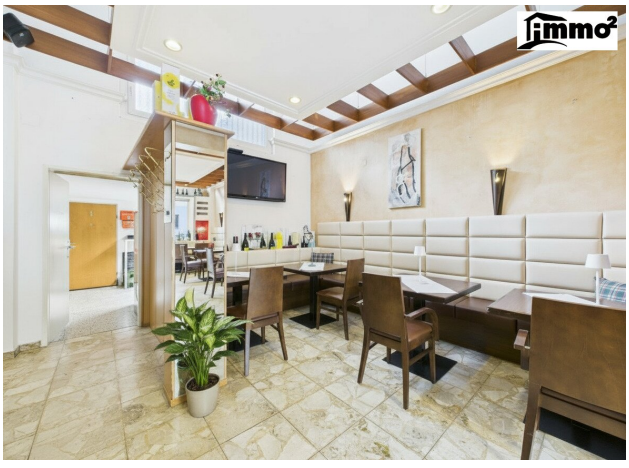
Michael Somma

Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +43 676 4683047
H +43 676 4683047


























Deine
WEINE
CAFE-WEIN-BAR
WEINE



Objektbeschreibung

Der Moment, in dem aus einer Idee ein realer Traum wird.

Manche Orte haben dieses gewisse Etwas.

Man betritt sie – und sieht sofort vor sich, wie hier Menschen lachen, Kaffee serviert wird, Stammgäste ihren Platz haben.

Genau so ein Ort wartet hier auf Sie.

Mitten im lebendigen Herzen von Klagenfurt, nur wenige Schritte von Altstadt, Messegelände und Eishalle entfernt, eröffnet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihren Traum vom eigenen Bistro oder Café Wirklichkeit werden zu lassen.

Ein Standort, der für Sie arbeitet

Die St. Ruprechter Straße zählt zu den stark frequentierten Lagen Klagenfurts – mit einer perfekten Mischung aus:

- Büroangestellten & Behörden (direkt gegenüber: Polizeiinspektion mit regelmäßigem Mittagsgeschäft)
- Messe- und Eventbesuchern
- Anrainern und Stammkunden aus der Umgebung

Ein Standort, der bereits bewiesen hat, dass er funktioniert.

Bestehende Basis – bereit für Ihre Idee

Auf rund **94 m²** erwartet Sie ein vollständig ausgestattetes Lokal mit Charakter:

- einladender Gastraum mit Barbereich
- großzügige Fensterflächen für viel Licht und Atmosphäre

- funktionale Küche mit vorhandenen Geräten
- 2 getrennte WCs
- zusätzlicher Raum im Obergeschoss – ideal als Büro oder Lager

Die **Betriebsanlagengenehmigung für Café/Imbiss ist bereits vorhanden** – Sie können ohne lange Vorlaufzeit starten.

Und das Highlight:

Direkt vor dem Lokal befindet sich ein **genehmigter Sitzgarten (13,43 m²)**, der Ihrem Betrieb eine völlig zusätzliche Qualität verleiht.

Was diesen Ort besonders macht

Hier übernehmen Sie nicht einfach ein Lokal.

Sie übernehmen einen Platz, der bereits gelebt wurde – und darauf wartet, neu interpretiert zu werden.

Ob:

- Hippes Frühstückscafé mit Außenbereich
- urbanes Bistro mit Leckereien
- stilvolle Weinbar mit Sitzgarten
- oder ein ganz eigenes Konzept

Die Bühne ist vorbereitet – Sie bestimmen das Konzept.

Rahmenbedingungen

- Fernwärme
- thermisch saniert (Vollwärmeschutz & 3-fach Fenster)
- 1 Stellplatz im Innenhof inkludiert
- **kein Biervertrag** – volle Freiheit bei Ihrem Konzept
- **Inventar vorhanden – Ablöse 30.000€**
- **genehmigter Sitzgarten vorhanden**

Für wen ist dieses Lokal gemacht?

Für Menschen, die nicht nur ein Geschäft suchen –

sondern **ihren eigenen Ort schaffen wollen.**

Für Gastgeber mit Gefühl.

Für Macher mit einer Idee.

Für alle, die sagen: *„Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.“*

Ihr nächster Schritt

Solche Kombinationen aus Lage, bestehender Infrastruktur **und Außenbereich** sind selten.

Vereinbaren Sie eine Besichtigung – und erleben Sie selbst, welches Potenzial hier auf Sie wartet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap