

## **Gewerbeimmobilie mit Event- und Gastronomiepotenzial im Dreiländereck**



Innenraum

**Objektnummer: 5093/186**

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuehand und  
Sachverständigen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6842 Koblach
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Nutzfläche:</b>	518,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	29
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 176,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.599.999,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Tamara Bacher, MA**

Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH  
Kaiserjägerstraße 30  
6020 Innsbruck

T +43 512 580 242 13

H +43 677 616 45607

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Gewerbeimmobilie im Industriegebiet I in Koblach mit derzeitiger Nutzung als Discothek bzw. Nachtclub. Die Liegenschaft befindet sich in erstklassiger Lage im Dreiländereck Österreich – Deutschland – Schweiz und überzeugt durch ihre bestehende Infrastruktur, ihre flexible Raumaufteilung sowie ihr attraktives Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie verfügt laut Unterlagen über eine Nutzfläche von rund 518 m<sup>2</sup> und wurde für einen professionellen Veranstaltungs- und Gastronomiebetrieb konzipiert. Aktuell finden hier regelmäßig Live-Auftritte von Sängern, Musikern und weiteren Künstlern statt, wodurch sich das Objekt bereits als etablierte Event- und Entertainmentlocation präsentiert.

### Bestehende Ausstattung

Das durchdachte Raumkonzept umfasst unter anderem:

- \* großzügige Veranstaltungs- und Tanzflächen
- \* mehrere Barbereiche
- \* Garderoben
- \* Technik- und Lagerflächen
- \* großzügige Stauraummöglichkeiten im Erd- und Obergeschoss
- \* Sanitäranlagen für Gäste
- \* Mitarbeiter-WC im Obergeschoss
- \* separaten Backstage-Bereich mit Lounge sowie eigenem Badezimmer inklusive WC und Dusche
- \* professionelle Lüftungsanlage
- \* leistungsfähiges Heizsystem

Im Obergeschoss befand sich früher bereits eine Pizzeria. Derzeit werden dort das Badezimmer sowie der Fliesenboden erneuert. Dieser Bereich verfügt zusätzlich über ein Mitarbeiter-WC sowie großzügige Lager- und Stauraumflächen und bietet dadurch weiteres Potenzial für zukünftige Nutzungskonzepte.

Der laufende Betrieb erfolgt derzeit sechs Tage pro Woche von 20:00 Uhr bis 05:00 Uhr.

### Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der bestehenden Gebäude- und Raumstruktur bietet die Immobilie ein außergewöhnlich vielseitiges Nutzungspotenzial. Je nach behördlicher Genehmigung sind unter anderem folgende Nutzungskonzepte denkbar:

- \* Discothek oder Nachtclub
- \* Event- und Konzertlocation
- \* Lounge- oder Barkonzept
- \* Veranstaltungsbetrieb
- \* Pizzeria
- \* Steakhouse
- \* Cateringbetrieb
- \* Bäckerei
- \* Gastronomiebetrieb
- \* Entertainment- und Freizeitkonzepte
- \* sowie weitere gewerbliche Nutzungen

Die ehemalige Nutzung des Obergeschosses als Pizzeria unterstreicht die Flexibilität der Liegenschaft und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Betriebskonzepte.

### Entwicklungspotenzial

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ihr Entwicklungspotenzial. Nach entsprechender behördlicher Prüfung bzw. Genehmigung besteht die Möglichkeit, die Nutzfläche auf rund 2.200 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Teile des Gebäudes wurden in Holz- bzw. Trockenbauweise errichtet. Dadurch könnte – abhängig von der individuellen Projektplanung und den behördlichen Vorgaben – auch ein teilweiser Rückbau oder eine Neuentwicklung wirtschaftlich interessant sein.

### Wirtschaftliche Eckdaten

Laut vorliegendem Bewertungsgutachten beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft rund € 2.175.000.

Zusätzlich stehen 29 Parkplätze zur Verfügung.

Die vorhandenen Barbereiche sowie Teile der Möblierung wurden im Gutachten gesondert berücksichtigt und unterstreichen die hochwertige betriebliche Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist die bestehende technische Ausstattung: Allein die professionelle Lüftungs- und Heizungsanlage stellt mit Investitionskosten von rund € 350.000 einen erheblichen Mehrwert dar und bildet eine ausgezeichnete Grundlage für den laufenden Betrieb oder eine zukünftige Neuausrichtung der Immobilie.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Industriegebiet I in Koblach – einer wirtschaftlich starken Region mit hervorragender Verkehrsanbindung im Dreiländereck Österreich – Deutschland – Schweiz.

Durch die unmittelbare Nähe zu drei Ländern profitiert der Standort von einem außergewöhnlich großen Einzugsgebiet und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Dies schafft ideale Voraussetzungen für Gastronomie-, Veranstaltungs- und Freizeitbetriebe sowie für Investoren, die auf einen langfristig attraktiven Standort setzen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <6.000m

### Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap