

**Vielseitige Gewerbeimmobilie mit Gastronomie,  
Gewerbeflächen & vermieteten Wohnungen nahe der  
italienischen Grenze**



**Objektnummer: 3392/971**

**Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9602 Thörl-Maglern-Greuth
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	678,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	678,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

54.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

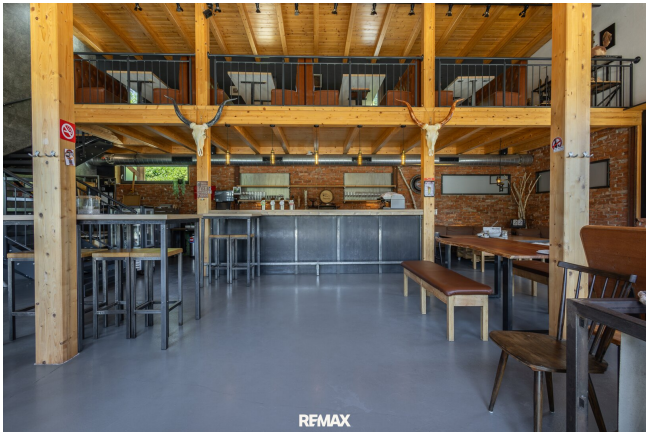
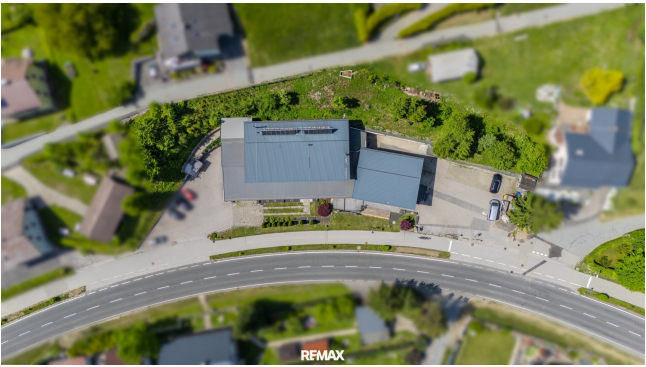


### **Herbert Untermoser**

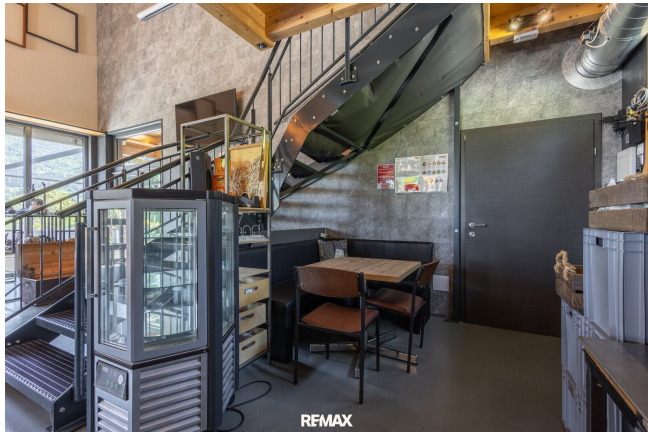
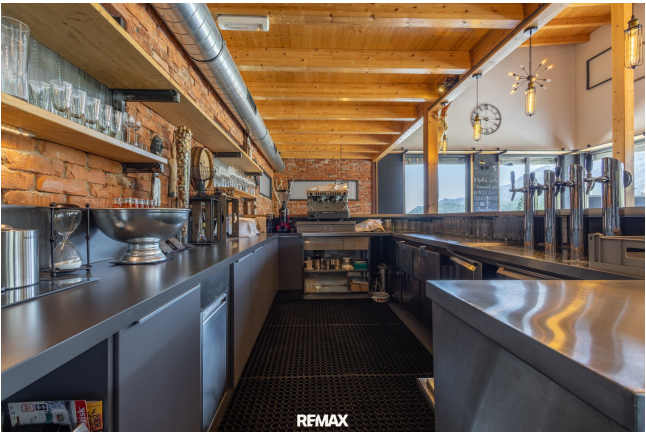
REMAX Idea NPK Immobilien GmbH  
Trattengasse 4  
9500 Villach

T +43 4242 277 19  
H +43 670 350 59 22

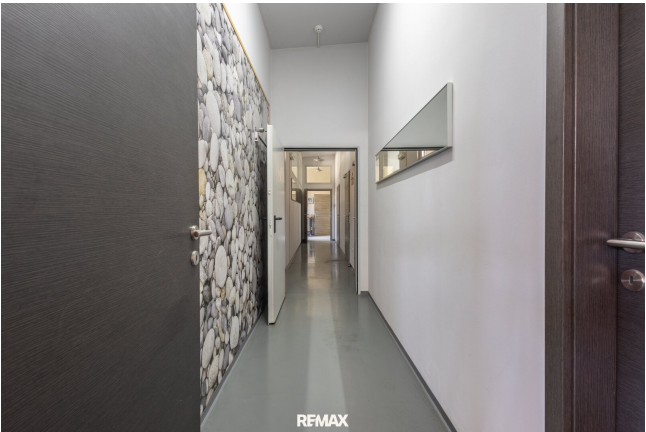
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









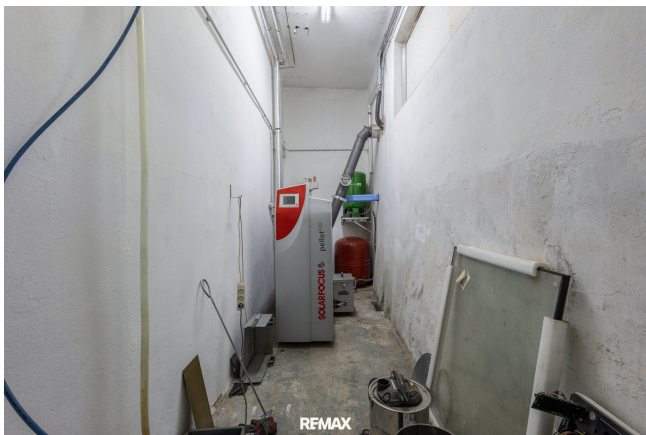




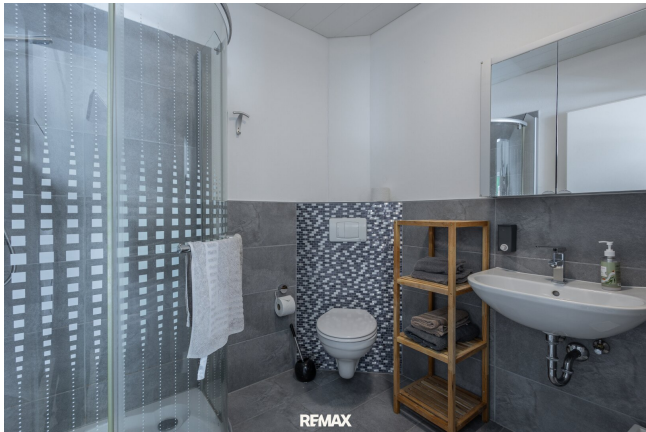


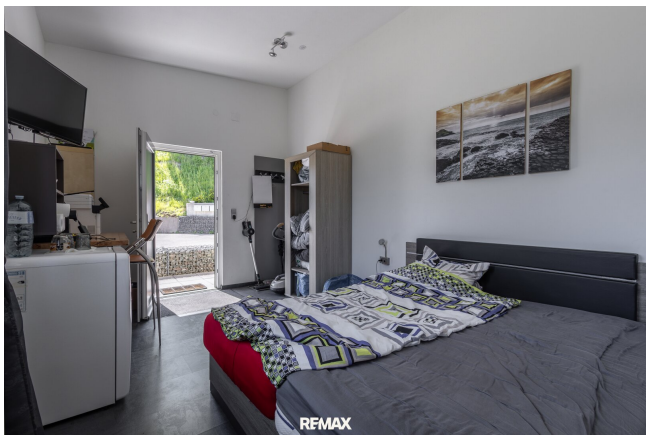








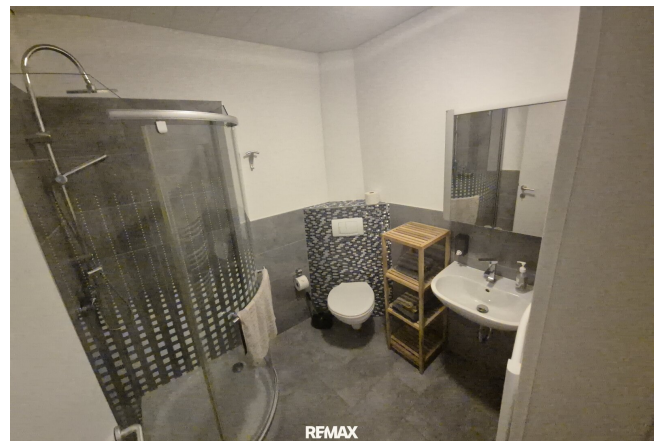














REMAX

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige Gewerbeimmobilie bietet eine seltene Kombination aus Gastronomie, Gewerbe und vermieteten Wohneinheiten – ideal für Unternehmer, Investoren oder ein Unternehmerehepaar, das Wohnen, Arbeiten und laufende Einnahmen optimal miteinander verbinden möchte.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 680 m<sup>2</sup> und gliedert sich in einen stilvoll eingerichteten Gastronomiebereich mit ca. 160 m<sup>2</sup> (inkl. Küche, Galerie, WC-Anlagen und Gangflächen) sowie rund 310 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen, die sich ideal als Produktions-, Lager- oder Betriebsflächen eignen.

Das Café wurde hochwertig und geschmackvoll ausgestattet und wird komplett eingerichtet übergeben. Sämtliche Möbel und Einrichtungen sind vorhanden, sodass ein sofortiger Betriebsstart ohne größere Investitionen möglich ist. Durch die direkte Lage an der Straße und am [Alpe Adria Radweg](#) eignet sich der Standort hervorragend als Treffpunkt für Rad- und Motorradfahrer, Reisende und Gäste auf der Durchreise – insbesondere während der wärmeren Jahreszeiten.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über drei vermietete Wohnungen im Obergeschoss sowie zwei Mitarbeiterzimmer im Erdgeschoss. Die bestehenden Mietverträge sind befristet und laufen zu unterschiedlichen Zeitpunkten aus, wodurch künftig eine flexible Anpassung der Mietkonditionen möglich ist.

Die Nähe zur italienischen Grenze sowie die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn machen den Standort auch logistisch besonders attraktiv. Rund 20 bis 25 Parkplätze stehen sowohl für die Gastronomie als auch den Gewerbebetrieb zur Verfügung.

Gegebenenfalls versteht sich der angegebene Kaufpreis zuzüglich 20% MwSt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <5.000m  
Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Polizei <500m  
Geldautomat <5.500m  
Bank <5.500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap