

## Das Herz von Köttmannsdorf – eine einmalige Chance für neue Gastgeber:innen



**Objektnummer: 1267**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9071 Köttmannsdorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Claudia Rauter**

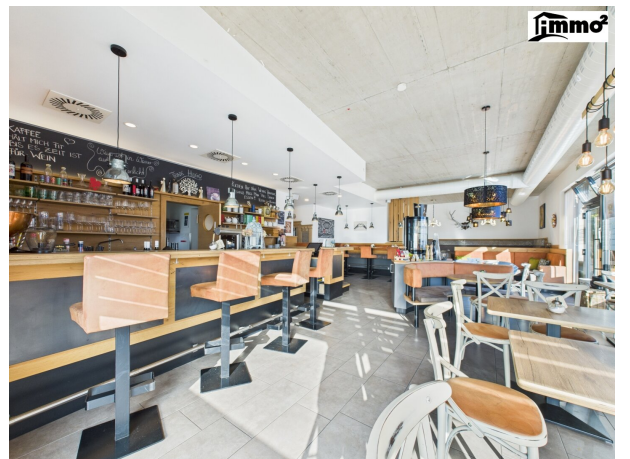
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

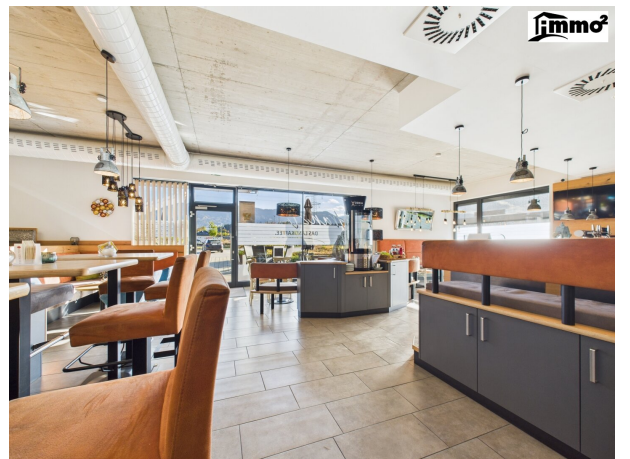
T +43 676/362 47 86

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















## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**KOSTENLOSE  
BEWERTUNG**





**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
116.78 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

### **Ein moderner Treffpunkt, an dem Gastfreundschaft gelebt wird.**

Dieses moderne Café am Ortseingang von Köttmannsdorf ist weit mehr als ein Gastronomiebetrieb – es ist der zentrale Begegnungsort der Gemeinde. Hier trifft sich der gesamte Ort: zum Frühstück, auf einen Kaffee zwischendurch, nach dem Arztbesuch oder beim Abholen der Kinder aus der KITA. Ein Platz zum Ankommen, Durchatmen und Dazugehören – geprägt von Herzlichkeit, Beständigkeit und echter Gastgeberkultur.

Als einziger Gastronomiebetrieb in Köttmannsdorf genießt das Café einen klaren Standortvorteil und ist fest im Alltag der Menschen verankert.

### **Ein Lieblingsplatz – das ganze Jahr über**

Nur wenige Minuten von Klagenfurt entfernt und dennoch tief im Ortsleben verwurzelt, überzeugt das Café

- im Sommer mit einer großzügigen Sonnenterrasse und hoher Frequenz,
- im Winter mit einer hellen, warmen Atmosphäre im modernen Neubau mit Holzakzenten.

Ein Treffpunkt für alle Generationen – bekannt, beliebt und geschätzt weit über die Gemeindegrenzen hinaus.

### **Modern. Durchdacht. Sofort startklar.**

Das Café ist in einen modernen Neubau mit Holzakzenten integriert und bietet rund 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit klar strukturierter, offener Raumaufteilung:

- heller, freundlicher Gastraum
- erhöhte Sitzzone für angenehme Privatsphäre
- praktische Lagerräume
- voll ausgestattete Gastküche inkl. Auskochmöglichkeit

Die Ausstattung ist gepflegt, stimmig und funktional – ohne Investitionsstau sofort

betriebsbereit.

## **Komfort, Lage & Alltagstauglichkeit**

- Barrierefreier Zugang
- Behindertengerechtes WC & Wickeltisch (familienfreundlich)
- Parkplätze direkt beim Haus
- Direkte Nachbarschaft: Arztpraxis, KITA und Lebensmittel-Nahversorgung

Diese Kombination sorgt für eine konstante Grundfrequenz und macht das Café zu einem natürlichen Anlaufpunkt im Ort.

## **Ein wertvoller Vorteil: Erfahrung & Kontinuität**

Eine langjährige, im Ort sehr geschätzte Mitarbeiterin ist seit vielen Jahren fixer Bestandteil des Betriebs.

Sie würde dem Café auch nach dem Verkauf bestehen bleiben und den neuen Eigentümer:innen als Top-Kraft mit umfassendem Wissen, Erfahrung und hoher Akzeptanz bei den Gästen zur Seite stehen – ein bedeutender Vorteil für einen reibungslosen Übergang und einen erfolgreichen Start.

## **Ankommen. Kaufen. Durchstarten.**

Dieses Café ist kein austauschbares Konzept, sondern ein gewachsener Ort mit Seele, Geschichte und treuer Stammkundschaft. Gleichzeitig bietet es Raum für persönliche Ideen und Weiterentwicklung – ohne den Druck, alles neu aufbauen zu müssen.

Ideal für Menschen, die selbst Gastgeber:in sein möchten und dabei auf eine funktionierende Struktur, einen starken Standort und echtes Vertrauen im Ort setzen.

Eine seltene Gelegenheit, einen etablierten Gastronomiestandort mit Ortsmittelpunkt-Charakter zu kaufen.

## **IMMO-HOCH<sup>2</sup> – Highlights auf einen Blick**

- Ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche, modern & offen gestaltet
- Einziger Gastronomiebetrieb in Köttmannsdorf (klarer Standortvorteil)

- Erhöhte Sitzzone für angenehme Privatsphäre
- Große Sonnenterrasse
- Gesamtfassungsvermögen: ca. 80 Sitzplätze
  - Indoor: ca. 50 Sitzplätze
  - Outdoor: ca. 30 Sitzplätze
- Barrierefrei inkl. behindertengerechtem WC & Wickeltisch
- Komplette ausgestattete Gastküche inkl. Auskochmöglichkeit
- Parkplätze direkt beim Haus
- Ganzjährig beliebt – Stamm- & Laufkundschaft
- Sofort betriebsbereit
- Ablöse des Inventars gewünscht

## Zusammenfassung

Dieses Café in Köttmannsdorf vereint alles, was eine erfolgreiche Gastronomie ausmacht: **einzigartiger Standort mit Monopolstellung im Ort, moderne Immobilie, gewachsene Stammkundschaft und funktionierende Infrastruktur**. Als Kaufobjekt bietet es langfristige Sicherheit und die Möglichkeit, sich persönlich und unternehmerisch zu verwirklichen.

Ein Ort mit Seele, Geschichte und Zukunft – **bereit für neue Gastgeber:innen mit Leidenschaft**.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie das Potenzial dieses besonderen Cafés selbst!**

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.