DAS HUNNENBRUNN – Eine außergewöhnliche Gastronomieimmobilie mit vielfältigem Potenzial



Restaurant

Objektnummer: 1676/3206

Eine Immobilie von REMAX Impuls

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9300 St. Veit an der Glan
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	442,00 m²
Gesamtfläche:	442,00 m²
Terrassen:	1
Stellplätze:	20
Kaltmiete (netto)	5.200,00 €
Kaltmiete	6.100,00 €
Betriebskosten:	900,00 €
USt.:	1.220,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erna Kleinfercher-Heu

REMAX Impuls
Thomas Morgenstern Platz 1
9871 Seeboden

T +43 4762 81 799 - 99








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX




DAS
Hunnenbrunn




RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

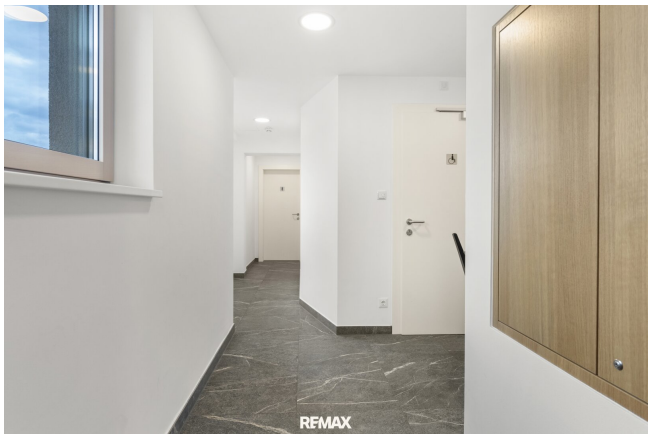

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX

Objektbeschreibung

HUNNENBRUNN – Wo moderne Gastronomie auf außergewöhnliche Möglichkeiten trifft

Eine Gastronomieimmobilie mit Format, eine Ausstattung auf Neubaustandard und ein Standort mit besten Voraussetzungen für ein überzeugendes gastronomisches Konzept.

Das Hunnenbrunn präsentiert sich als außergewöhnliche Gelegenheit für ambitionierte Gastronomen, erfahrene Betreiber und innovative Gastgeber, die einen modernen Gastronomiestandort mit vielseitigem Entwicklungspotenzial suchen. In den Jahren 2023 und 2024 wurde der bestehende Gebäudekomplex umfassend kernsaniert, baulich erneuert und durch wesentliche Neubauten erweitert. Entstanden ist eine großzügige, funktional durchdachte Restaurantanlage, die zeitgemäße Architektur, moderne technische Infrastruktur und eine auf den Gastronomiebetrieb abgestimmte Raumstruktur miteinander verbindet.

Die Kombination aus hervorragender Sichtbarkeit an der Einfahrtsstraße Richtung Sankt Veit an der Glan, großzügigen Parkmöglichkeiten, einer attraktiven Außenfläche und einem weitläufigen Gesamtareal schafft beste räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für einen professionell geführten Gastronomiebetrieb.

Gesucht wird ein Betreiber mit Konzept, unternehmerischem Gespür und Freude daran, diesem besonderen Standort gastronomisches Leben einzuhauchen.

EIN GASTRONOMIESTANDORT MIT SUBSTANZ UND PERSPEKTIVE

Das Hunnenbrunn überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern vor allem durch die durchdachte Verbindung von Gasträumen, Barbereich, professioneller Kücheninfrastruktur und umfangreichen Neben- und Funktionsräumen.

Die Restaurantanlage im Erdgeschoss umfasst rund **442,29 m² Nutzfläche**. Mehrere Gasträume mit unterschiedlichen Raumgrößen ermöglichen eine flexible Nutzung und bieten Spielraum für verschiedene gastronomische Ausrichtungen – vom klassischen Restaurantbetrieb über moderne Konzeptgastronomie bis hin zu einem lebendigen Treffpunkt für regionale Gäste, Familien und Besucher.

Der Barbereich ergänzt das Raumangebot und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für einen eigenständigen Barbetrieb, Aperitifangebote, gesellige Abende oder die Bewirtung bei Veranstaltungen.

Die großzügige Küchenanlage mit Arbeits- und Lagerbereichen, Kühlmöglichkeiten sowie separaten Funktions- und Anlieferungsbereichen ist auf die betrieblichen Anforderungen eines professionellen Gastronomiekonzepts ausgerichtet. Ergänzt wird das Raumangebot durch Sanitäranlagen einschließlich eines barrierefrei ausgeführten WCs, Personalumkleidebereiche mit WC und Dusche, Aufenthaltsräume, Technikflächen sowie weitere Lager- und Nebenräume.

Damit bietet das Hunnenbrunn eine räumliche und funktionale Grundlage, auf der sich unterschiedliche gastronomische Betriebskonzepte entwickeln und umsetzen lassen.

UMFASSEND MODERNISIERT – TECHNISCH AUF AKTUELLEM STAND

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal dieser Immobilie ist die umfassende bauliche Erneuerung in den Jahren 2023 und 2024.

Im Zuge der Kernsanierung wurden wesentliche Teile des Bestands erneuert und durch Zubauten sowie Neubauten ergänzt. Dazu zählen insbesondere die Erweiterung und Neugestaltung der Küche, zusätzliche Funktionsräume, die Sanitäranlagen sowie die Erneuerung wesentlicher Leitungs- und Installationssysteme.

Weitere Maßnahmen umfassten unter anderem die Heizungsanlage mit Pelletsheizung, Elektro- und Sanitärinstallationen, Fassaden- und Dämmarbeiten, Fenster und Türen, Böden und Oberflächen sowie die technische Ausstattung mit Kühl- und Klimasystemen. Die baulichen Maßnahmen und Investitionen sind anhand der entsprechenden Bauunterlagen und Investitionsaufstellungen dokumentierbar.

Das Ergebnis ist eine umfassend modernisierte Gastronomieimmobilie, deren baulicher und technischer Zustand weitgehend Neubaustandard entspricht. Damit bestehen attraktive Voraussetzungen für einen zeitgemäßen Gastronomiebetrieb, ohne zunächst eine grundlegende bauliche Erneuerung der Anlage vornehmen zu müssen. Die konkrete betriebliche Adaptierung richtet sich nach dem jeweiligen Konzept und den erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

TERRASSE, PARKPLÄTZE UND AUSSENFLÄCHEN – MEHR RAUM FÜR GASTRONOMIE

Auch im Außenbereich bietet das Hunnenbrunn wertvolle Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb. Die neu errichtete Restaurantterrasse erweitert die Gasträume ins Freie und schafft einen attraktiven Platz für die warme Jahreszeit. Ob Frühstück im Freien, gemütliche Nachmittage, ein À-la-carte-Angebot, sommerliche Abendgastronomie oder gesellige Veranstaltungen – die Außenfläche eröffnet zusätzliche Möglichkeiten, Gäste anzusprechen und das gastronomische Angebot saisonal zu erweitern.

Direkt angrenzend befindet sich eine freie Wiesenfläche, die bei entsprechender Vereinbarung zusätzlich mitgemietet werden kann. Sie bietet interessante Perspektiven für ergänzende Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Veranstaltungen, saisonale Aktivitäten oder ein erweitertes Outdoor-Konzept. Die konkrete Nutzung ist im Hinblick auf Widmung, Genehmigungen und betriebliche Voraussetzungen gesondert zu prüfen.

Die großzügig angelegten Zufahrten, Anlieferungsbereiche und Parkplatzflächen unterstützen einen reibungslosen Betriebsablauf und bieten Gästen eine komfortable Erreichbarkeit.

Gerade bei einem Gastronomiestandort mit regionalem Einzugsgebiet sind diese praktischen Vorteile ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzepts.

VIELSEITIGES POTENZIAL FÜR UNTERSCHIEDLICHE BETRIEBSKONZEPTE

Die vorhandene Infrastruktur und die flexible Raumstruktur eröffnen Betreibern unterschiedliche Möglichkeiten, das Hunnenbrunn mit einer eigenen gastronomischen Handschrift zu positionieren.

Denkbar sind unter anderem:

- **Restaurant mit regionaler und saisonaler Küche:** ein Treffpunkt für Stammgäste, Familien und Genießer mit einem klaren kulinarischen Profil.

- **Modernes Casual Dining:** ein zeitgemäßes Gastronomiekonzept mit unkomplizierter Küche, attraktivem Ambiente und einem breiten Publikum.

- **Event- und Gesellschaftsgastronomie:** kulinarische Veranstaltungen, private Feiern, Firmenveranstaltungen und individuell gestaltete Anlässe im Rahmen der jeweiligen räumlichen und behördlichen Möglichkeiten.

- **Bar- und Abendgastronomie:** eine Ergänzung des Restaurantangebots mit eigenständigem Charakter und zusätzlichen Besuchsanlässen.

- **Kombinierte Gastronomie- und Veranstaltungskonzepte:** die Verbindung eines regulären Restaurantbetriebs mit ausgewählten Veranstaltungen und saisonalen Angeboten.

Welche Ausrichtung wirtschaftlich sinnvoll ist, hängt vom Betreiber, der Zielgruppe, dem Personal- und Betriebskonzept sowie der regionalen Nachfrage ab. Die Immobilie bietet dafür eine vielseitige räumliche Grundlage.

ZUSÄTZLICHE MÖGLICHKEITEN: WOHNEN UND BETRIEB VERBINDEN

Ein besonderes Zusatzangebot stellen die beiden Wohnungen im Obergeschoss dar, die bei Bedarf gemeinsam mit der Gastronomieimmobilie angemietet werden können. Dadurch ergeben sich interessante Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für die Eigennutzung durch den Betreiber, für Mitarbeiterwohnungen oder – vorbehaltlich der zulässigen Nutzung – für die Unterbringung von Gästen.

Der private Gartenbereich mit Pool ergänzt dieses Angebot um einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich. Je nach Nutzungskonzept und den rechtlichen Rahmenbedingungen kann er als privater Rückzugsort dienen oder in ein erweitertes Freizeit- und Veranstaltungskonzept eingebunden werden.

Die Kombination aus Gastronomiebetrieb, optionalem Wohnraum und zusätzlichen Außenflächen eröffnet damit Perspektiven, die über die klassische Anmietung eines Restaurants hinausgehen.

Die Wohnungen, der Gartenbereich und die Wiesenfläche sind optionale Ergänzungen und hinsichtlich Mietumfang und Konditionen gesondert zu vereinbaren.

DER STANDORT – GUT SICHTBAR, GUT ERREICHBAR, REGIONAL VERANKERT

Die Lage an der Einfahrtsstraße Richtung Sankt Veit an der Glan ist ein wesentlicher Standortfaktor des Hunnenbrunn. Die gute Sichtbarkeit bietet die Möglichkeit, den Betrieb wirkungsvoll nach außen zu präsentieren und eine eigene Marke am Standort aufzubauen.

Sankt Veit an der Glan und sein Umland bieten ein regionales Umfeld mit Wohnbevölkerung, Handel, Dienstleistungsbetrieben und weiteren wirtschaftlichen Aktivitäten. Die Nähe zu Klagenfurt und die regionale Verkehrsanbindung erweitern den potenziellen Einzugsbereich.

Für einen Gastronomiebetrieb ergeben sich daraus unterschiedliche Ansatzpunkte: die Positionierung als regionaler Treffpunkt, die Ansprache von Gästen aus dem Umland sowie die Entwicklung eines Angebots für private und geschäftliche Anlässe.

Die Verbindung aus guter Erreichbarkeit, großzügigen Parkflächen und einem vielseitig nutzbaren Raumangebot schafft hierfür eine attraktive Ausgangsbasis.

IHRE CHANCE, EINEN BESONDEREN STANDORT MIT EIGENEM KONZEPT ZU BELEBEN

Das Hunnenbrunn ist mehr als die Vermietung einer klassischen Restaurantfläche. Es handelt sich um eine umfassend modernisierte Gastronomieanlage mit professioneller Infrastruktur, großzügigen Außenflächen und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die bauliche Erneuerung, die rund 442 m² große Restaurantanlage, die funktionale Küchen- und Nebenraumstruktur sowie die optionale Erweiterung um Wohnungen und Außenflächen bieten eine solide Grundlage für unternehmerische Ideen.

Für Gastronomen, die einen neuen Standort suchen, einen bestehenden Betrieb weiterentwickeln oder ein eigenständiges Konzept verwirklichen möchten, eröffnet sich hier die Möglichkeit, auf einer bereits umfassend erneuerten baulichen Basis aufzusetzen und die weitere Entwicklung durch das eigene Angebot, die eigene Küche und eine klare Positionierung zu gestalten.

Hunnenbrunn – ein Standort mit Raum für Ideen, Platz für Gäste und Potenzial für ein individuelles Gastronomiekonzept.

Wir freuen uns auf Betreiber, die das Potenzial dieser besonderen Immobilie erkennen und mit einem überzeugenden Konzept mit Leben füllen möchten.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Post <2.500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap