

**Voll ausgestattetes Café/Bar in Top-Lage von Klagenfurt  
zu vermieten – Sofort startklar!**



Café/Bar von außen

**Objektnummer: 525**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	51,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltermiete</b>	1.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



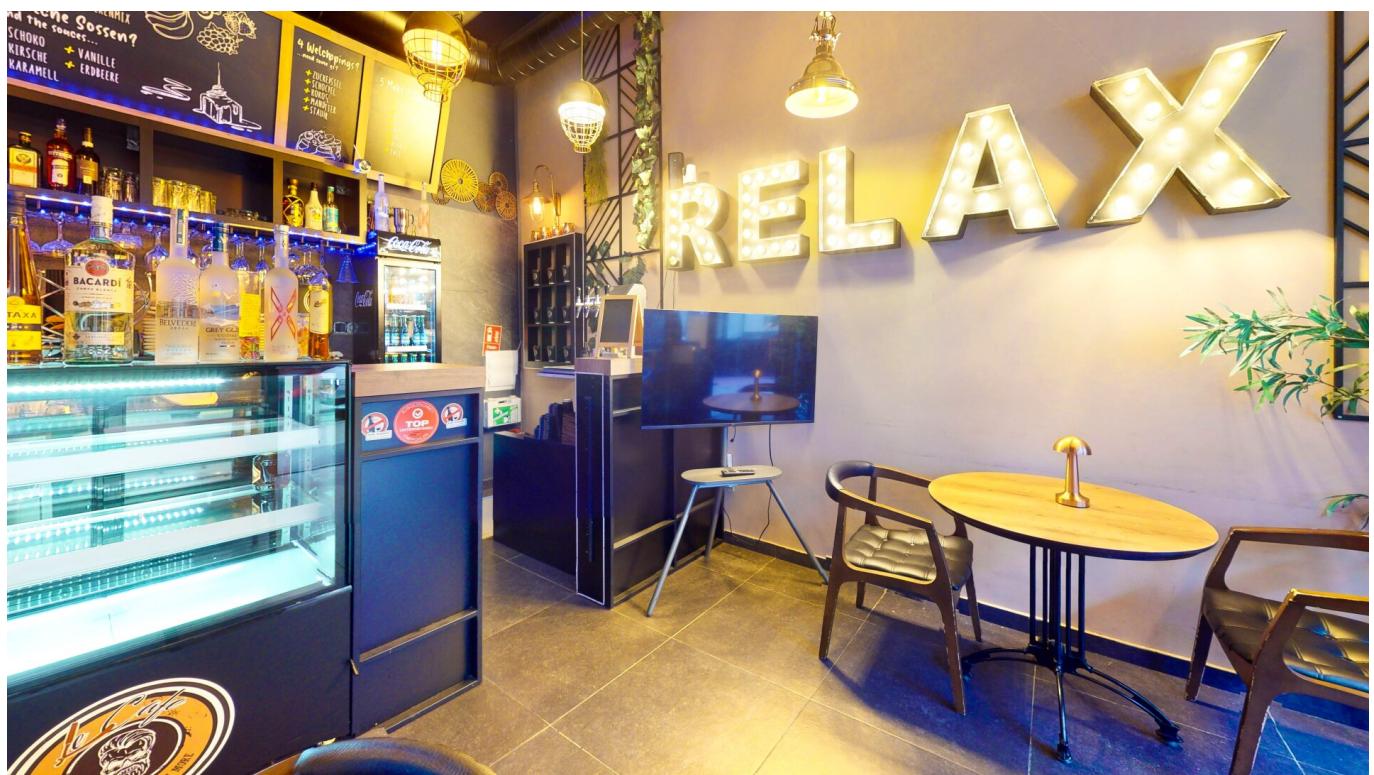
**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co  
Alter Platz 1  
9020 Klagenfurt

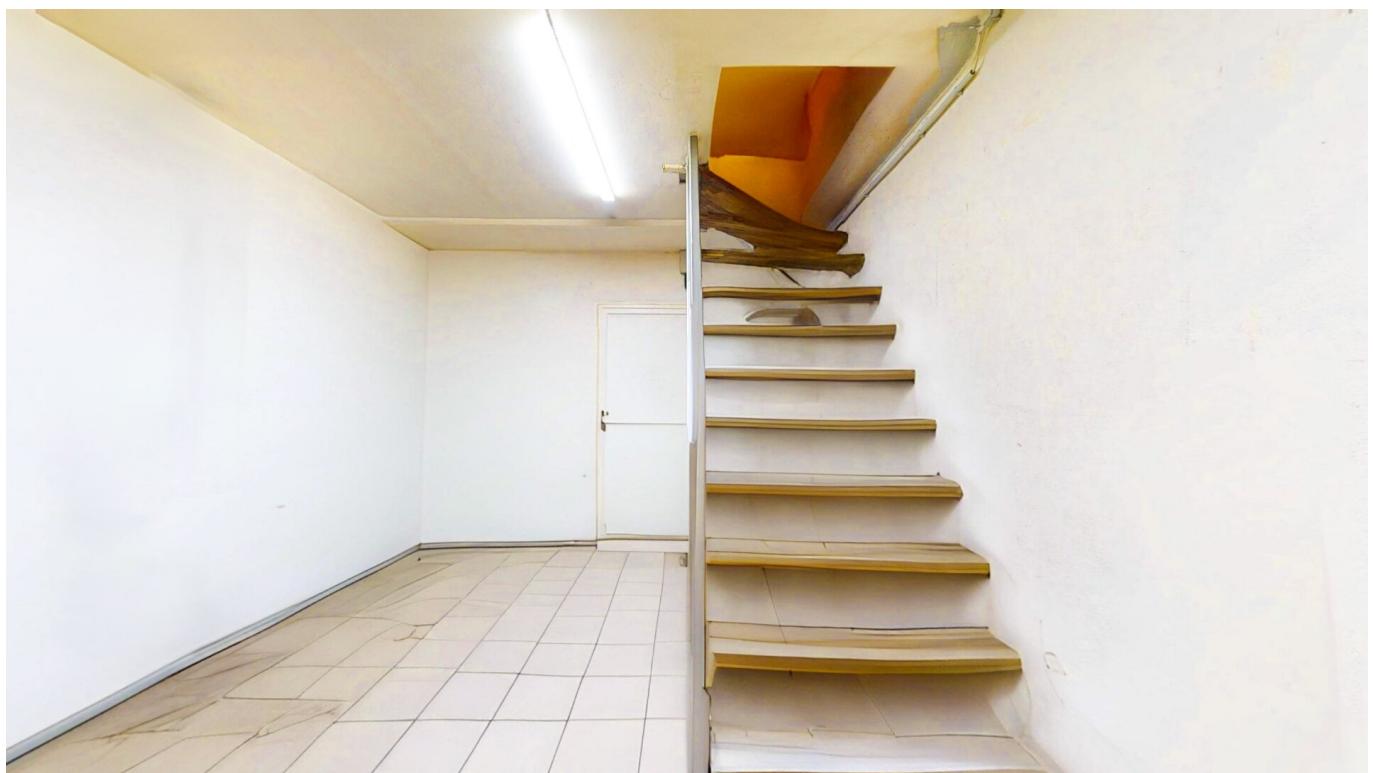
H +43 664 4539400

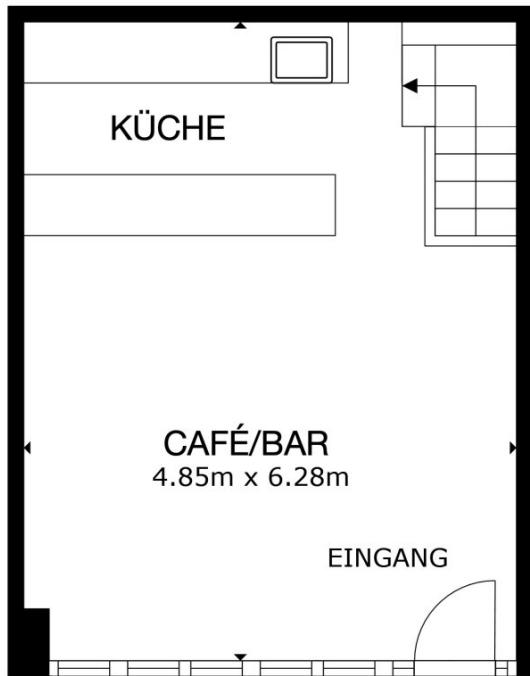
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





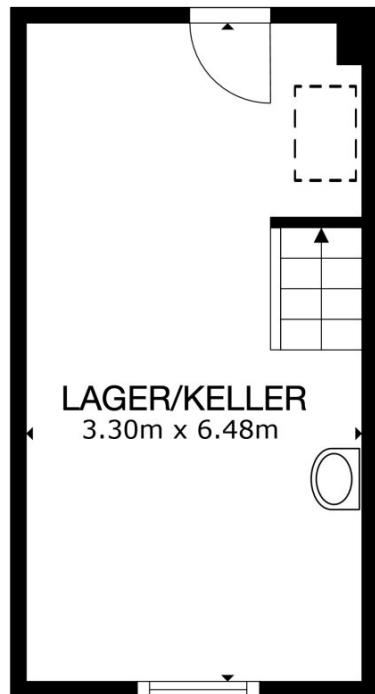






BRUTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 21.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 30.5 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 51.9 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR





**LAGER/KELLER**  
3.30m x 6.48m

STOCKWERK 1

BRUTOINNENRAUM  
STOCKWERK 1 21.4 m<sup>2</sup> STOCKWERK 2 30.5 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 51.9 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Objektbeschreibung

Sie möchten Ihren Traum von einem eigenen Café oder einer Bar verwirklichen? Dann bietet sich hier eine einmalige Gelegenheit! Dieses charmante, **voll ausgestattete** Lokal in **bester Innenstadtlage** von Klagenfurt steht ab sofort zur Vermietung – und das mit komplettem Inventar, sodass Sie **ohne Verzögerung starten können!**

## Ausstattung – Alles, was Sie für den Betrieb brauchen!

Das Café/Bar ist mit hochwertiger Gastronomie-Ausstattung ausgestattet, sodass keine großen Investitionen mehr nötig sind:

- ? **Kühltechnik:** Zwei große & zwei kleine **Getränkekühlschränke mit Sichtfenster**, zwei **Edelstahl-Kühlschränke mit Schubladen**, eine **kleine Kühltheke**, eine **Kühlung für die Zapfanlage** im Keller
- ? **Küchengeräte:** Sandwichmaker, kleiner Pizzaofen, kleines Waffeleisen, Eiswürfelbereiter, kleine Spülmaschine
- ? **Zapfanlage:** Für **Bier, Sekt, Prosecco und Soda**
- ? **Zusätzlich im Keller:** Eistheke, Red Bull Kühlschrank und diverse weitere Geräte zur Unterstützung des Betriebs
- ? **Komplettes Inventar:** Gläser, Besteck und Geschirr für Kunden und Zubereitung sind vorhanden
- ? **Voll bestuhlt:** Sitzmöbel für den Innenbereich sowie zusätzliche Garnituren für den beliebten Außenbereich

## Ambiente & Design

Das Interieur verbindet einen modernen, industriellen Stil mit warmen Elementen und einer **einladenden Atmosphäre**:

- ? **Stylische Beleuchtung:** Freiliegende Deckenleuchten & Pendellampen
- ? **Hochwertige Bodenbeläge:** Kombination aus Fliesen und Holz
- ? **Individuelles Design:** Sportmemorabilien & vintage-inspirierte Kunstwerke sorgen für Charakter

**? Außenbereich:** Kleine, gemütliche Terrasse mit Sitzplätzen und Sonnenschirmen

## **Flächen & Nutzungsmöglichkeiten**

**? Gesamtfläche:** 51,9 m<sup>2</sup>

**? Café/Bar-Bereich:** 30,5 m<sup>2</sup>

**? Lager im Keller:** 21,4 m<sup>2</sup> – direkt über die Küche erreichbar

Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich das Lokal nicht nur als klassisches Café oder Bar, sondern bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

**? Café, Bar oder beides kombiniert**

**? Kleine Kantine oder Bistro**

**? Themenlokal mit Spezialitäten-Konzept**

## **Top-Gelegenheit – Jetzt zugreifen!**

Das gesamte Inventar **verbleibt im Lokal und muss herausgekauft werden** – zu einem **unschlagbar günstigen Preis**, weit unter den tatsächlichen Kosten für eine Neuausstattung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und starten Sie sofort durch – in einem vollständig eingerichteten, sofort betriebsbereiten Lokal in bester Innenstadtlage von Klagenfurt! ?

**Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap