

## Stilvolles Lokal mit Geschichte & Charakter – Ihr neues Herzensprojekt in Klagenfurt



**Objektnummer: 965**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Gastgewerbe                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9020 Klagenfurt am Wörthersee    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 94,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,59                          |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.400,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.662,72 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 262,72 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 69,49 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 346,44 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

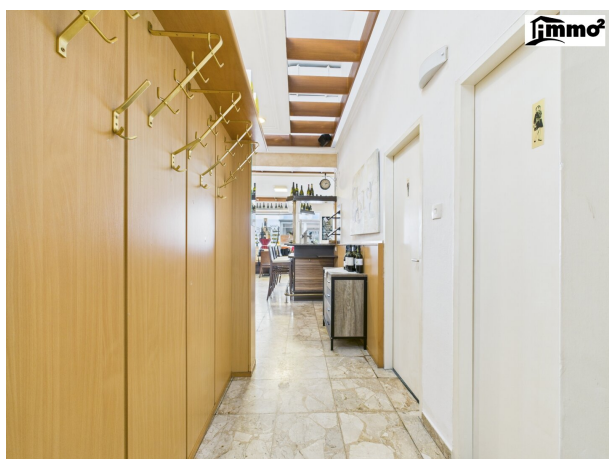
## Ihr Ansprechpartner

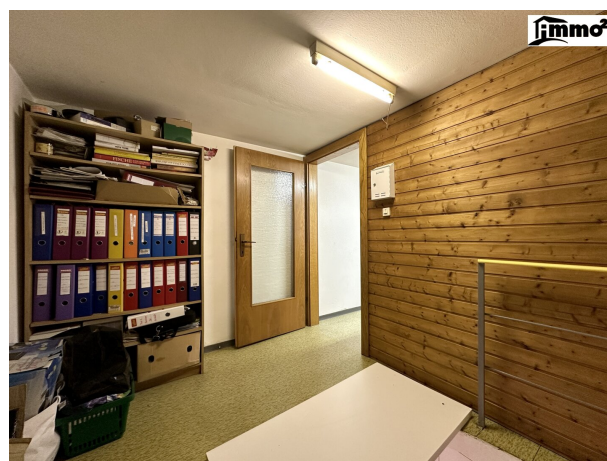
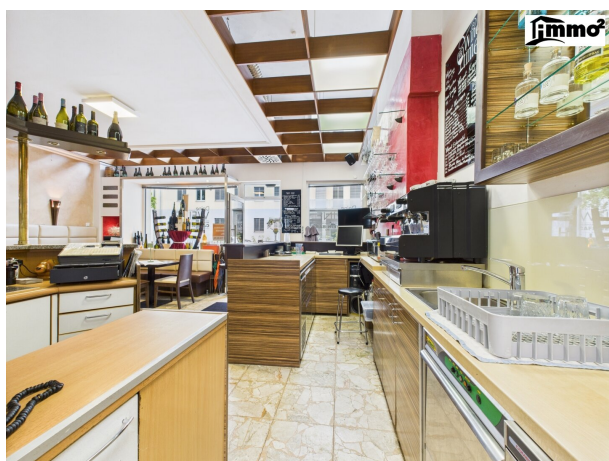


**Cristina Popescu**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

T +436763624786





## Objektbeschreibung

Hier, wo einst gute Gespräche bei einem Glas Wein begannen, wartet ein ganz besonderer Ort auf neue Ideen und frischen Esprit. Inmitten der lebendigen St. Ruprechter Straße, nur wenige Schritte von der Altstadt, der Messe und der Eishalle entfernt, steht dieses charmante Lokal mit ca. 94 m<sup>2</sup> bereit für Ihre Vision. Ob Weinbar, Café oder Feinkost-Bistro, dieses Objekt erzählt Geschichten und bietet gleichzeitig Raum für Neues.

### Geschichte spüren, Zukunft gestalten

Das Lokal wurde vor rund 16 Jahren liebevoll renoviert und verbindet einladende Atmosphäre mit funktionaler Ausstattung. Großzügige Fensterflächen, ein gemütlicher Barbereich und eine praktische Raumaufteilung bieten die ideale Basis für stilvolles Gastgeben. Die Betriebsanlagengenehmigung für Imbiss/Kaffeehaus ist bereits vorhanden – Sie können also direkt loslegen.

### IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** St. Ruprechter Straße – frequentiert & lebendig, nahe Messe, Landespolizeidirektion, Schulen & Altstadt
- **Fläche:** ca. 94 m<sup>2</sup>
- Gastraum mit Bar & Weinhandlung
- Küche mit Geräten (Rotweinkühler, Saftpresse, u. v. m.)
- 2 getrennte WCs
- Eine kleine, separate **Büroräumlichkeit** im Obergeschoss – ideal für Verwaltung, Planung oder als Rückzugsraum
- Baujahr: 1969 | Umbau zur Weinbar: ca. 2009
- Heizung: Fernwärme

- 3-fach-verglaste Fenster, Außen-Vollwärmeschutz 2014
- 1 Pkw-Stellplatz

Inventar & Konditionen:

- Inventar und Küchengeräte – Ablöse nach Vereinbarung
- Kein Biervertrag – freie Gestaltung Ihrer Getränkekarte

## **Ein Ort mit Persönlichkeit und Potenzial**

Ob nach einem Theaterabend, einem Messetag oder dem Feierabend-Bummel durch die Altstadt – dieser Ort lädt ein, zu verweilen. Die Geschichte als Weinbar schwingt mit, doch das Potenzial reicht weit darüber hinaus. Hier können Sie Ihre eigene Handschrift hinterlassen – mit Atmosphäre, Authentizität und einer Idee, die Gäste begeistert.

Jetzt besichtigen und sich verlieben – dieses Lokal wartet auf neue Gastgeber mit Gefühl für Genuss & Stil.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap