

**Etabliertes Café / Geschäftslokal in bester Lage, Nähe LKH  
(Umbau zu Physiotherapiestudio oder Praxis möglich)**



**Objektnummer: 153**

**Eine Immobilie von Wallner & Madile Wohnbau GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe                    |
| <b>Land:</b>             | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9020 Klagenfurt am Wörthersee  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 80,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 20,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.250,00 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.552,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 302,00 €                       |
| <b>USt.:</b>             | 310,40 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



### **Msc. Andreas Binder**

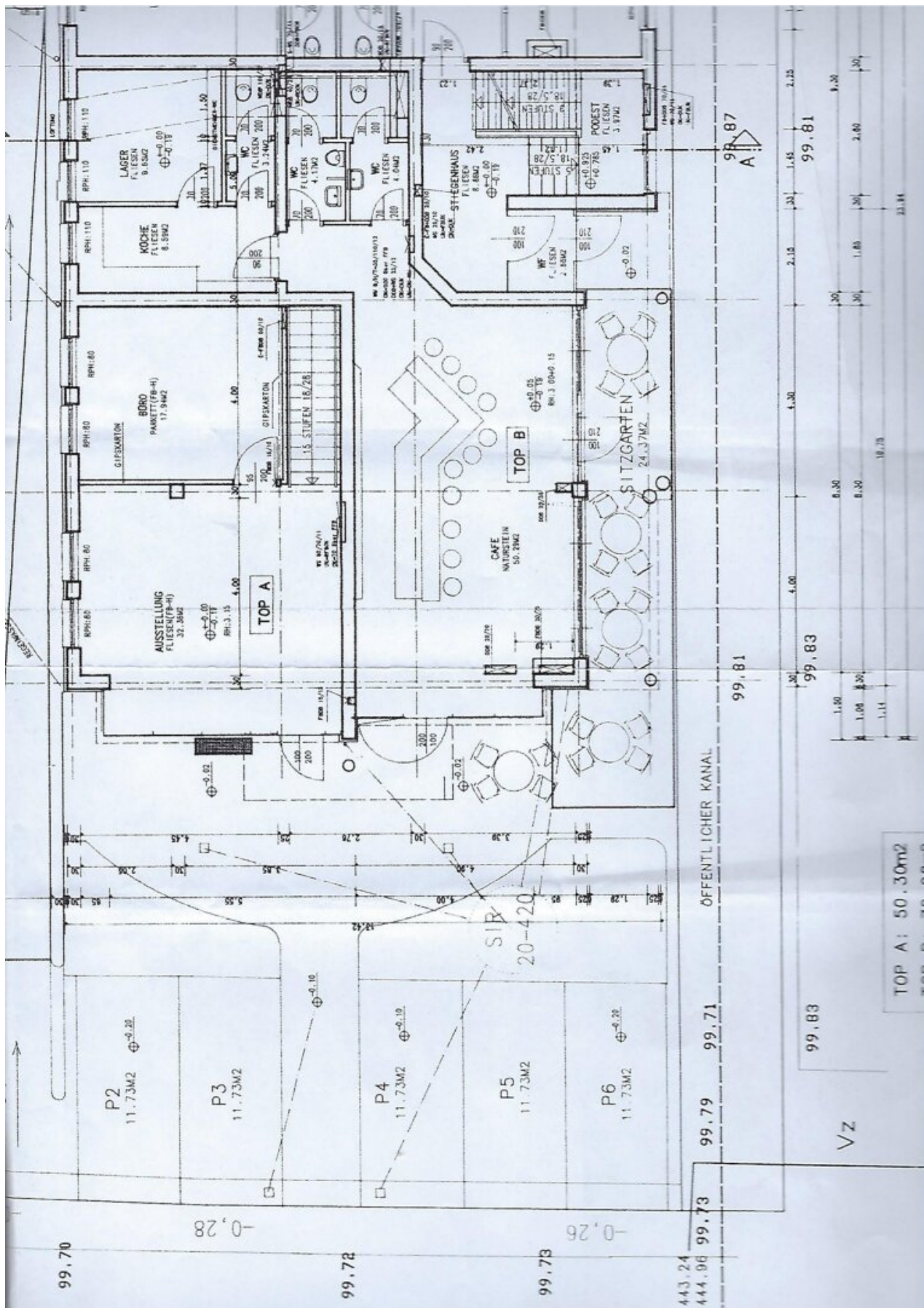
Madile Wohnbau GmbH  
Villacher Straße 43  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 8282 969

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







## Objektbeschreibung

Dieses etablierte Lokal verfügt über 80m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, einem Sitzgarten mit 24 m<sup>2</sup> und 2 eigenen Stellplätzen.

Das Café ist zentrale in der beliebten Wohngegend Feschnig gelegen und wenige Gehminuten vom LKH Klagenfurt entfernt.

Eine Lüftungsanlage ist vorhanden, das Café sofort betriebsbereit.

Investitionen/Ablösen (für Geräte) können dann im persönlichen Gespräch mit dem Vermieter verhandelt werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap