

## Stilvolles Lokal PROVISIONSFREI – Ihr neues Herzensprojekt in Klagenfurt



**Objektnummer: 1016**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner

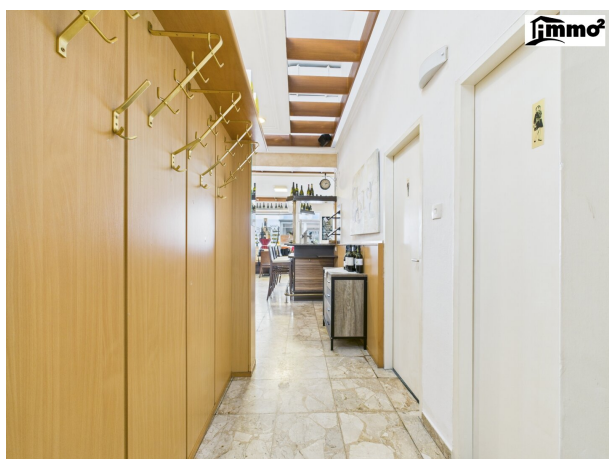


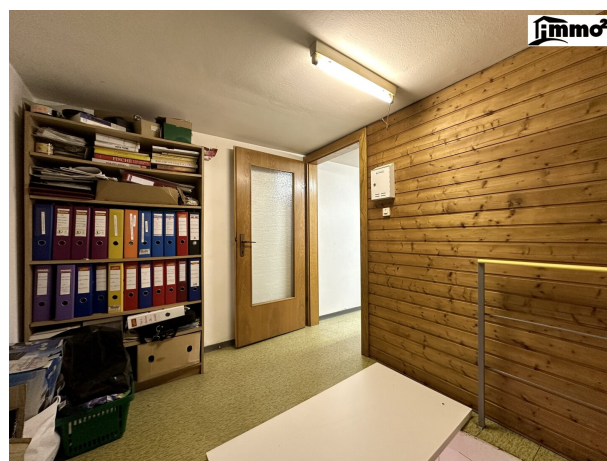
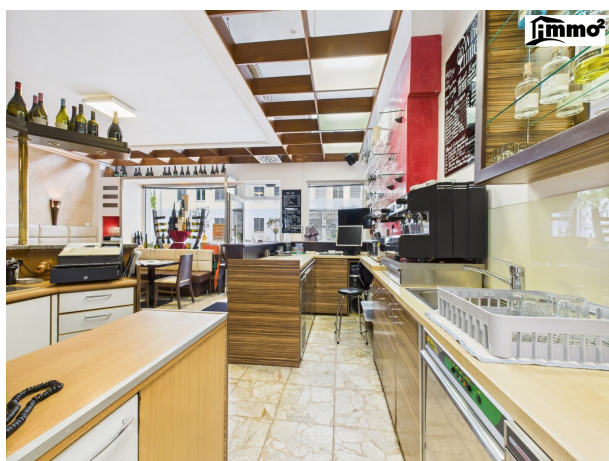
**Daniela Danzinger**

Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörtschach am Wörthersee

H +43 676 366 7523

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





## 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
- Provisionsfrei für den Mieter

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap