

**Café am Kirchplatz - Ein Stück gelebte Rauriser
Geschichte – mit Raum für neue Genussmomente.**



Objektnummer: 8485/63

Eine Immobilie von SR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5661 Rauris
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	664,59 €

Ihr Ansprechpartner



Sara Rexhepi

SR Immobilien
Kratzlgasse 3/1/37
1190 Wien

T +43 676 6008063?

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





Objektbeschreibung

Ein Ort, wo Geschichte duftet – stilvolles Kaffeehaus im Herzen von Rauris

Das **Café im Erdgeschoss des historischen Verweserhauses** ist ein echtes Schmuckstück – ein Ort, an dem sich **der Charme vergangener Jahrhunderte mit modernem Ambiente** vereint.

Die Einheit **Top G1** umfasst eine **Gesamtnutzfläche von rund 112,96 m²** und bietet ideale Voraussetzungen für einen **stilvollen Gastronomiebetrieb** mit Atmosphäre und Geschichte.

Der **Gastraum** (ca. 53 m²) beeindruckt durch **hohe Decken, großzügige Fensterflächen** und ein edles **Fischgrätparkett**, das dem Raum eine **warme, einladende Stimmung** verleiht. Im **Eingangsbereich** sorgt **Rauriser Naturstein** für einen repräsentativen ersten Eindruck – traditionell, hochwertig und authentisch.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine **Vorbereitungsküche** (ca. 15 m²), **zwei Lagerräume**, einen **Abfallraum**, einen **Technikraum** sowie den **allgemeinen Sanitärbereich** im Erdgeschoss.

Besonders reizvoll ist die **befestigte Außenfläche im Innenhof** (ca. 132,65 m²), die **ausschließlich dem Café zugeordnet** ist. Von hier führt eine **Treppe zur großzügigen Terrasse im Obergeschoss** (ca. 53,83 m²), die zu gastronomischen Zwecken genutzt werden darf – ein idealer Platz, um **Sommerabende in ruhiger Atmosphäre** zu genießen.

Im Zuge der **Generalsanierung zwischen 2017 und 2019** wurde die gesamte Einheit **technisch und denkmalgerecht erneuert**.

Ausstattungsmerkmale wie **Fernwärmeanschluss, Fußbodenheizung, Lüftungsanlage, modernisierte Elektroinstallation, Notbeleuchtungssystem** und **Brandmeldeanlage** erfüllen zeitgemäße Standards und gewährleisten einen reibungslosen Betrieb.

Dieses Café vereint **historischen Charme mit modernem Komfort** – ein Ort, an dem **Begegnung, Kultur und Genuss** auf besondere Weise zusammenfinden. Die **zentrale Frequenzlage am Kirchplatz** macht es zu einem **Fixpunkt im Ortsgeschehen von Rauris** – beliebt bei **Stammgästen, Touristen und Passanten** gleichermaßen.

Einzigartig, stilvoll und bereit für den nächsten Gastgeber, der hier **ein Stück Geschichte weiterschreibt**.

Eckdaten

- **Objekt:** Café / Gewerbefläche Top G1 im Verweserhaus
- **Nutzfläche innen:** ca. 112,96 m²
- **Außenfläche:** ca. 132,65 m² (Innenhof, exklusiv zugeordnet)
- **Terrasse OG:** ca. 53,83 m² (Nutzung zu gastronomischen Zwecken erlaubt)
- **Bodenbelag:** Fischgrätparkett & Rauriser Naturstein
- **Heizung:** Fernwärme / Fußbodenheizung
- **Ausstattung:** Lüftungsanlage, Notbeleuchtung, Brandmeldeanlage, moderne Elektroinstallation
- **Sanierung:** 2017–2019 (technisch & denkmalgerecht)
- **Energieausweis:** in Vorbereitung

Maklerhinweis / Rechtliche Informationen

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen **ohne Gewähr** auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Gemäß § 5 Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass **SR Immobilien e.U. als Doppelmakler** tätig ist und **ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber** bestehen kann.

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Dieses Exposé stellt kein rechtsverbindliches Angebot dar.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap