

# PÄCHTER GESUCHT KÄRNTNER STUBN RESTAURANT



**Objektnummer: 1697/1656**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9500 Villach
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	276,51 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	7
<b>Stellplätze:</b>	35
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 140,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Zollner Ksenia

Full House Immobilien  
Schloßbergweg 1  
9523 Villach

T +43 676 4217090  
H +43 676 4217090



Möchten Sie Ihre Immobilie  
**verkaufen?**

-Bei uns sind Sie richtig.

IHR IMMOBILIENMAKLER  
IN VILLACH













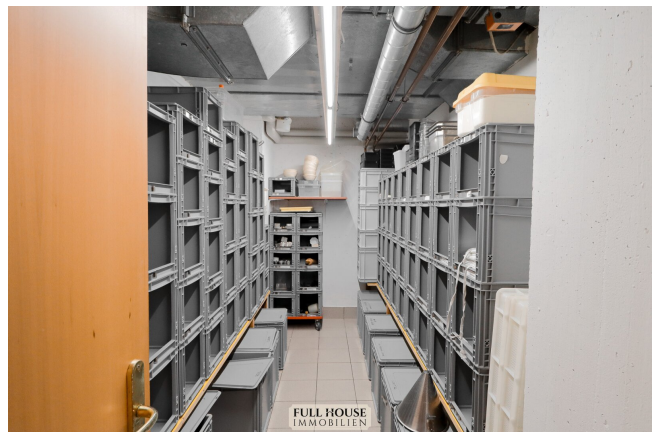








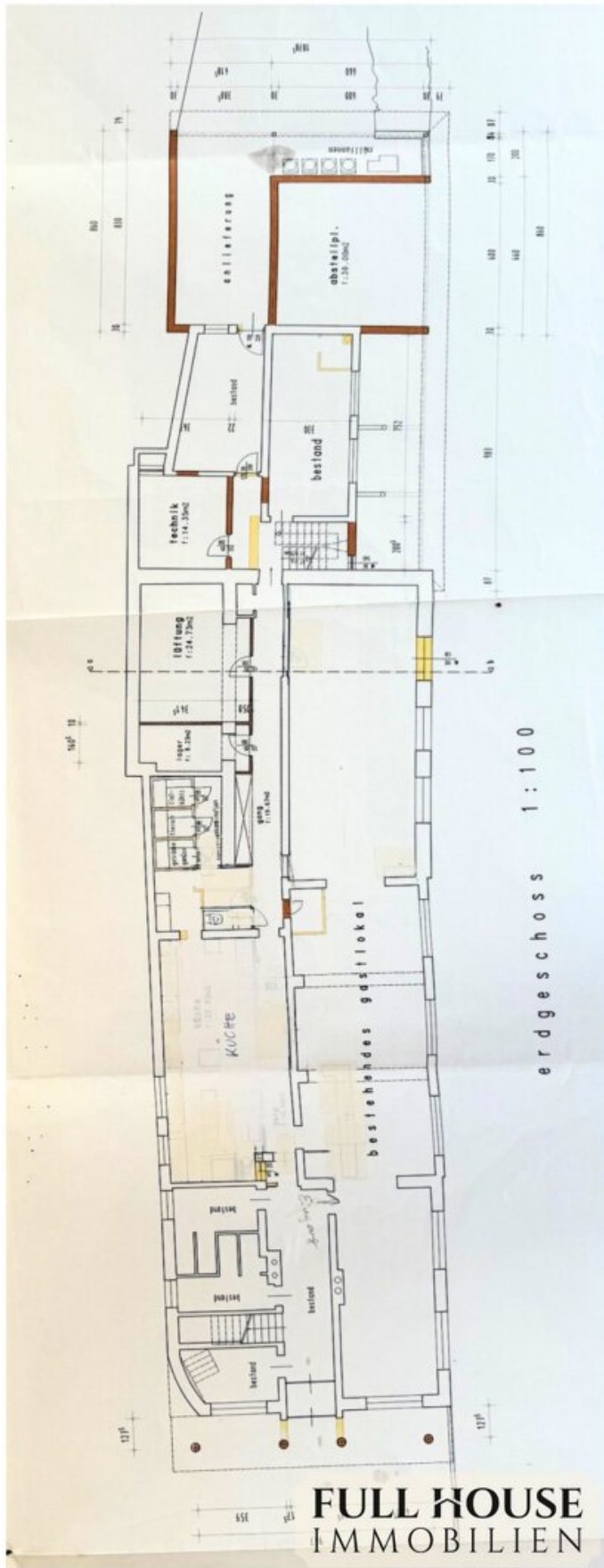








Alle in diesem Exposé enthaltenen Pläne, Grundrisse und Flächenangaben wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität der Angaben wird jedoch keine Gewähr übernommen. Änderungen in Planung, Ausführung oder behördlicher Genehmigung bleiben ausdrücklich vorbehalten.



FULL HOUSE  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Das Restaurant befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes, direkt unterhalb eines Hotelbetriebs. Der Betrieb wurde viele Jahre lang von Einheimischen sehr geschätzt – insbesondere wegen der gemütlichen Atmosphäre, der großen Wintergartenfläche und der großzügigen Gasträume. Zahlreiche Stammgäste aus der Region haben hier regelmäßig gegessen und ihre Zeit verbracht.

Beim Betreten gelangt man zunächst in den **großzügigen Wintergarten**, der rund **50 Sitzplätze** bietet und sich hervorragend für Frühstück, Kaffeehausbetrieb oder Gruppen eignet. Von dort führt ein **Gästeflur** weiter in das Lokal. Entlang dieses Flures befinden sich die **Gäste-Toiletten (Herren, Damen, barrierefrei)**, die kürzlich renoviert wurden und einen modernen Eindruck vermitteln.

Nach dem Gästeflur öffnet sich der Weg in zwei Bereiche:

Links gelangt man in den **Küchenbereich**, rechts in den **Hauptgastraum**.

Der Gastraum bietet **ca. 100 Sitzplätze**, aufgeteilt auf zwei **separat teilbare Bereiche**. Beide Räume sind flexibel nutzbar, z. B. für Gruppen, Veranstaltungen oder den regulären Tagesbetrieb. Zusätzlich stehen eine **Bar**, ein **Buffetbereich** sowie ein **zweiter Zugang zur Küche** zur Verfügung, was für einen reibungslosen Ablauf im Service sorgt.

Der Küchen- und Mitarbeiterbereich ist funktional strukturiert: Direkt an den Gastraum angeschlossen befindet sich die **moderne Gastronomieküche**, vollständig eingerichtet und mit mehreren Arbeitsstationen ausgestattet. Von hier führt ein interner Flur zu den **Kühlräumen, Lagerräumen, dem Büro, dem Mitarbeiter-WC** und weiteren **Abstellflächen**. Alle Bereiche sind so konzipiert, dass Arbeitswege kurz und effizient bleiben.

Ein wesentlicher Vorteil des Standorts ist der **Hotelbetrieb in Obergeschossen**: Das Restaurant stellt das **Frühstück** für die Hotelgäste bereit, wobei die Lebensmittel **vom Hotelbetreiber eingekauft werden**. Dadurch entsteht eine **verlässliche Grundauslastung**, da die Hotelgäste täglich im Lokal frühstücken. Neben der Frühstücksauslastung sorgt der Hotelbetrieb auch für laufende Frequenz im Tagesgeschäft.

Beheizt wird das gesamte Gebäude über eine **zentrale Hackschnitzelanlage**, unterstützt durch **Solarthermie für Warmwasser**.

Für Gäste und Mitarbeiter stehen rund **35 Parkplätze zur Mitbenutzung** zur Verfügung.

Pacht-netto: 1.500€

Betriebskosten-netto: ~800€

## **Hinweis zu den Quadratmeterangaben & Energieausweis**

**Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt, erfolgen jedoch ohne Gewähr. Sämtliche m<sup>2</sup>-Angaben sind Circa-Werte, da keine verbindlichen Vermessungsunterlagen vorliegen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann keine Haftung übernommen werden.**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer noch nicht vorgelegt.

Es gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

**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://full-house.service.immo/registrieren/de) - <https://full-house.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.

**? Möchten Sie eine Immobilie verkaufen? - Bei uns sind Sie richtig. ?**

+43 676 4217090

Ihr Team der **Full House Immobilien**  
*Immobilienmakler Ihres Vertrauens*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap