

## **DAS HUNNENBRUNN - hochinteressantes Restaurant und 2 großzügige Wohnungen**



Das Hunnebrunn

**Objektnummer: 1676\_3102**

**Eine Immobilie von RE/MAX Impuls in Seeboden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige - Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9300 Hunnenbrunn
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	269,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	442,29 m²
<b>Stellplätze:</b>	30
<b>Kaufpreis:</b>	2.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Erna Kleinfercher-Heu**

RE/MAX Impuls in Seeboden  
Thomas Morgenstern Platz 1  
9871 Seeboden

T 81799  
H +43 664/1097309  
F +43 4762/81799-7

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

















































## Objektbeschreibung

Das Hunnenbrunn – Trendrestaurant mit zwei großzügigen Wohnungen in Sankt Veit an der Glan

Das Hunnenbrunn verbindet ein hochwertiges Trendrestaurant im Erdgeschoss mit zwei großzügigen Wohnungen mit Dachterrassen im Obergeschoss. Ergänzt wird das Ensemble im Erdgeschoss durch eine helle, zeitgemäße Infrastruktur: Bar, Küche, Lagerräume, Kühlräume, WC-Anlage, Kellerräume, Technikraum sowie Eingangsbereiche, die Gesamtgröße beträgt 442,29 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen im Obergeschoss haben eine Größe von 148,88 m<sup>2</sup> und 120,12 m<sup>2</sup> und sind ebenfalls hochwertig errichtet mit effektiven Grundrissen.

Außenanlage: Zwei Carports, großzügige Parkplätze, Zulieferungsbereiche, Restaurantterrasse, Privatgarten mit Swimmingpool und eine angrenzende freie Wiesenfläche. Die Terrasse bietet direkten Blick auf gepflegte Außenbereiche und erhöht die Attraktivität für Gäste und Bewohner.

Kernsanierung und Neubau: 2023/2024 wurde die Immobilie umfassend kernsaniert. Mehr als 200 m<sup>2</sup> Neubau ergänzen die bisherigen Funktionsbereiche (Küche, Nebenräume, Wohnung im OG). Vom Bauzustand her entspricht der Großteil des Gebäudes dem Neubaustandard; das Erdgeschoss war bis vor Kurzem als Restaurant in Betrieb und ist vollständig betriebsbereit. Das Obergeschoss wurde privat genutzt und bietet zwei großzügige Wohneinheiten mit Dachterrassen.

Zustand: Die Immobilie befindet sich in einem topaktuellen, neubaustandardisierten Zustand. Hohe Betriebsausstattung, zeitgemäße Technik und eine attraktive Grundrissstruktur schaffen perfekte Voraussetzungen für eine erfolgreiche Wiederinbetriebnahme des Gastronomiebetriebs und eine komfortable Vermietung der Wohnungen.

Unternehmens- und Nutzerpotenzial:

Gastronomie - das Erdgeschoss ist betriebsbereit und bietet eine hervorragende Ausgangslage für eine neue gastronomische Konzeptentwicklung. Optimale Sichtbarkeit auf der Einfahrtsstraße nach Sankt Veit an der Glan, großzügige Parkmöglichkeiten und ein großes Einzugsgebiet der Region schaffen ideale Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Neueröffnung.

Wohnungen - die zwei großzügigen Wohneinheiten im Obergeschoss mit Dachterrassen bieten attraktives Potenzial für Vermietung oder optionale Eigennutzung. Die Nähe zu Arbeitsplatz- und Freizeitmöglichkeiten erhöht die Vermietungs- bzw. Nutzungskonstanz.

Gesamtanlage - großzügige Gesamtfläche mit Potenzial für Erweiterung, Veranstaltungen oder Eventkonzepte rund um Gastronomie und Wohnen. Die bestehende Infrastruktur erleichtert Anpassungen an Markttrends (z. B. Food concepts, Casual Dining, Event- oder



Wellness-Angebote, Hochzeiten etc.).

Attraktivität und Wertpotenzial für eine Neueröffnung des Restaurants

Standortvorteil - Sichtbarkeit auf der Einfahrtsstraße nach Sankt Veit an der Glan, optimierte Parkmöglichkeiten und ein großzügiges Areal bieten hohe Wiedererkennungswerte und maximale Besucherfreundlichkeit.

Modernisierungspotenzial - durch die umfangreiche Kernsanierung und den Neubaustandard lassen sich moderne Gastronomie-Konzepte (Trendküche, Konzeptgastronomie, Event- oder Weekend-Formate) ohne Investitionsaufwand realisieren.

Ganzheitliches Living-Konzept - die zwei Wohnungen ermöglichen eine flexible Nutzung (Eigennutzung/Beteiligung an Betriebskosten, Vermietung an Mitarbeiter oder Gäste). Der gepflegte, private Gartenbereich mit Pool ist eine ruhige Oase für Bewohner & Gäste, aber ebenso Mittelpunkt für Events, Sommerabende mit Outdoor-Küche oder für einen Barbecue-Bereich.

Die Region – Sankt Veit an der Glan

Sankt Veit an der Glan liegt im Süden Kärntens, eingebettet in eine landschaftlich attraktive Region mit viel Grün. Die Stadt profitiert von einer stabilen Infrastruktur, regionalen Arbeitsplätzen und einem lebendigen Gemeinschaftsleben.

Lebensqualität - die Region bietet eine ausgewogene Mischung aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und kulturellem Angebot. Rad- und Wanderwege, Naherholungsgebiete und saisonale Veranstaltungen machen die Umgebung besonders attraktiv für Bewohner und Gäste.

Wirtschaft & Umfeld - Sankt Veit an der Glan verzeichnet ein solides wirtschaftliches Umfeld mit Handel, Dienstleistung und regionalen Produzenten. Die unmittelbare Nähe zu größeren Zentren wie Klagenfurt und guter Verkehrsanbindung erleichtert Logistik, Lieferketten und Besucherströme.

Potenzial - eindeutig zieht die Region Besucher an, die sowohl Nachhaltigkeit als auch Regionalität schätzen. Die Kombination aus Gastronomie, Freizeitwert und Wohnen macht das Hunnenbrunn zu einer potenziellen Leuchtturm-Immobilie in einer prosperierenden Region.

RE/MAX Impuls – Ihre Nr. 1 in Oberkärnten! Sie möchten immer als Erster informiert sein? Jetzt alle neuen Objekte schon einen Tag früher exklusiv nur auf [remax.at](https://www.remax.at)!