# Die Chance für Investoren! Geschäftslokal in frequentierter Lage



Verkaufsraum

**Objektnummer: 0015000658** 

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Möbliert:

Gesamtfläche:

Zimmer: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant

Österreich

9020 Klagenfurt am Wörthersee

1953 Voll

94,00 m<sup>2</sup>

2

B 42,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,13

199.000,00 €

471,18 €

102,67 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Martin Rössler

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Völkermarkt Hauptplatz 12 9100 Völkermarkt

T +43 577 43 300 H +43 664 450 68 40















## **Objektbeschreibung**

Sie sind auf der Suche nach einer soliden Kapitalanlage mit sofortigen Erträgen? Dann sollten Sie sich dieses Objekt in absoluter Top-Lage nicht entgehen lassen!

Die derzeit verpachtete und bereits betriebsfertig eingerichtete Imbissstube mit Verkaufsraum befindet sich im Bereich des Messezentrums und ist nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Die Immobilie erstreckt sich über eine Fläche von ca. 94 m² und beinhaltet:

- Einen gepflegten **Verkaufsraum** mit großer Kühlvitrine. Optimal, um Ihre Produkte zu präsentieren!
- Eine voll ausgestattete Küche mit großer Arbeitsfläche.
- Einen Kühlraum für die fachgerechte Lagerung der Lebensmittel.
- Eine einladende **Imbissstube** mit ca. 25 Sitzplätzen, einer Theke mit Schankanlage und einer Kaffeemaschine. Hier kann den Kunden eine angenehme Atmosphäre geboten werden.

**2 Toiletten** in der Imbissstube, ein zusätzlicher **Lagerraum** sowie eine Durchreiche vom Verkaufsraum in die Stube runden das Angebot ab.

Machen Sie sich selbst ein Bild und schauen Sie sich folgendes Video an:

?https://youtu.be/bkeatfOshEg

ΔΗ	itei	lıın	u.
_u	ILCI	ıuı	9.

Verkaufsraum, Küche, Kühlraum, Imbissstube, Lagerraum, 2 Toiletten.

### Beheizung:

Fernwärme

#### Sonstiges:

- Im Jahr 2022 wurde das Lokal teilsaniert.
- Das Gastlokal ist bereits betriebsfertig eingerichtet.

#### **Entfernungen:**

- Direkt nebenan befindet sich das Messezentrum.
- 250m Landesarchiv Kärnten
- 350m Hauptbahnhof und Postfiliale
- 400m ÖGK und WIFI
- 500m Landespolizei Kärnten

Nebenkosten: 3,5%

Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision,

Kaufvertragserrichtung laut Tarif.

Wir beraten Sie gerne betreffend Finanzierung und Absicherung!