

Gastro-Chance in Top-Lage: Restaurant und Bar mit Stammkundschaft!



Objektnummer: 8086/172

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	151,78 m ²
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m ²
Kaltmiete (netto)	2.255,99 €
Kaltmiete	2.505,99 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	501,20 €

Ihr Ansprechpartner



Dominic Nagele-Stolz

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97

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





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses stilvolle und moderne Gastgewerbe im Erdgeschoss des Business Center Kalsdorf mit vielen renommierten Unternehmen. Zu den ca. 50 Mitarbeitern welche dauerhaft vor Ort sind, kommt noch eine tägliche Laufkundschaft, welche als Bestandskunden einen großen Mehrwert bieten. Weiters gibt es auf der Hinterseite des Bürokomplexes eine stark frequentiert Straße mit ca. 10.000,- gemessen Autos pro Tag und einer riesigen Digitale Werbetafel um auf sich aufmerksam zu machen. Als Konzept würde sich eine ganztägige Verpflegung mit einer zusätzlichen Lounge (Weinbar) für die Abendstunden anbieten.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 152 m² und einem attraktiven Schanigarten sowie einer befestigten Terrasse bietet dieses Objekt den idealen Rahmen für ein erfolgreiches Gastronomiekonzept. Die ausgezeichnete Lage wird dem nächsten Mieter einen stetigen Kundenstrom beschere. Der offene Innenraum ist modern gestaltet und lässt sich flexibel nutzen. Dank der hochwertigen Ausstattung (Küche, Theke) und der Raumaufteilung ist das Lokal sofort betriebsbereit und bietet optimale Bedingungen, um Ihre Gäste in einem einladenden Ambiente zu empfangen.

Der Schanigarten vor dem Lokal bietet zusätzliche Sitzmöglichkeiten im Freien und verleiht dem Objekt besonderen Charme, perfekt für sonnige Tage und laue Sommerabende. Die zentrale Lage garantiert eine sehr gute Sichtbarkeit und leichte Erreichbarkeit.

Eckdaten im Überblick:

- Gastraum für ca. 50 Gäste in einem luxuriösen Ambiente
- Bar/Theke, ausgestattet mit allen notwendigen Möbeln
- Abstellraum/Lager und Vorbereitungsraum
- Räumlich abgetrennte Küche (voll ausgestattet – kann bei Bedarf abgelöst werden)
- Begrünter Schanigarten mit ca. 15 Sitzplätzen
- Indoorspielecke für Kinder
- Überdachte Terrasse
- Barrierefreier Zugang
- Zahlreiche Parkplätze direkt vor dem Eingang
- Gäste-WC Frauen, bestehend aus Handwaschbecken und Toilette
- Gäste-WC Herren, bestehen aus Handwaschbecken, Toilette und Pissoir
- Erforderlichen Betriebsstätten Genehmigung ist vorhanden
- Klimaanlage

Kosten:

Nettomiete inkl. BK: EUR 2.505,99

exkl. Strom

+ 20 % USt.: EUR 502,19

Bruttovorschreibung: EUR 3.007,19

Das vorhandene Inventar kann abgelöst oder gemietet werden. Weiters kann bei Bedarf auch die direkt angrenzende, jedoch aktuell räumlich abgetrennte Weinbar mit ca. 57m² mit angemietet werden.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele-Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap