

Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

# Restaurant PHILIAZ - Kaltern an der Weinstraße

*Número da propriedade: IT254152358*



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**PREÇO DE COMPRA: 0 EUR**

Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | IT254152358 |
| Ano de construção      | 2018        |
| Tipo de estacionamento | 45 x Outros |

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Preço de compra             | Sob consulta           |
| Comissão para arrendatários | Provisionspflichtig    |
| Área total                  | ca. 830 m <sup>2</sup> |

Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Sistema de  
aquecimento de um  
piso

Certificado  
Energético

Consumo energético  
final

Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

## O imóvel



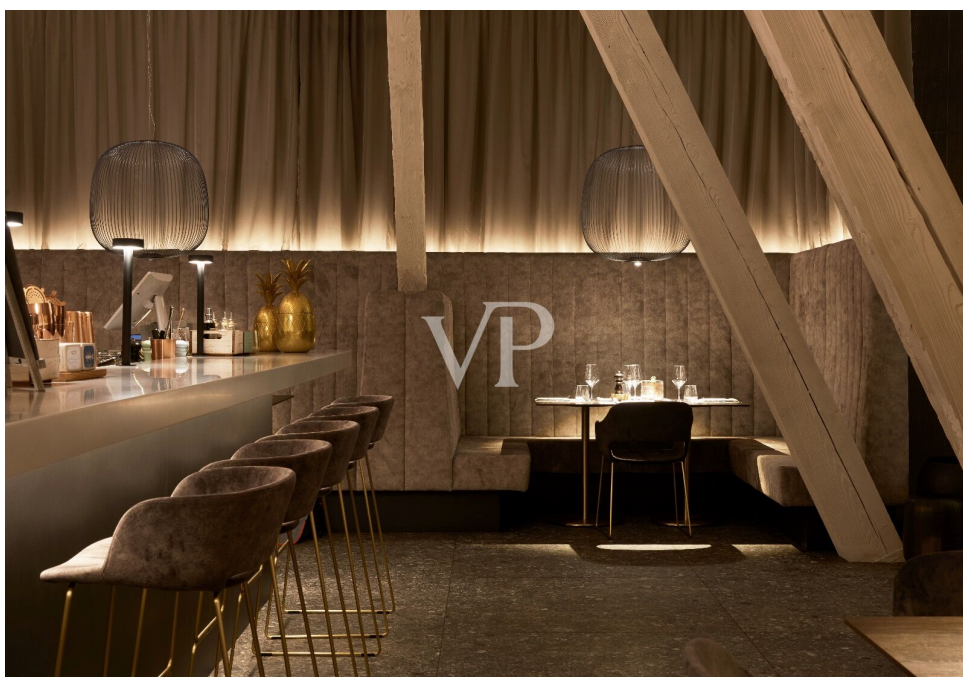
Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

## O imóvel



Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

## O imóvel



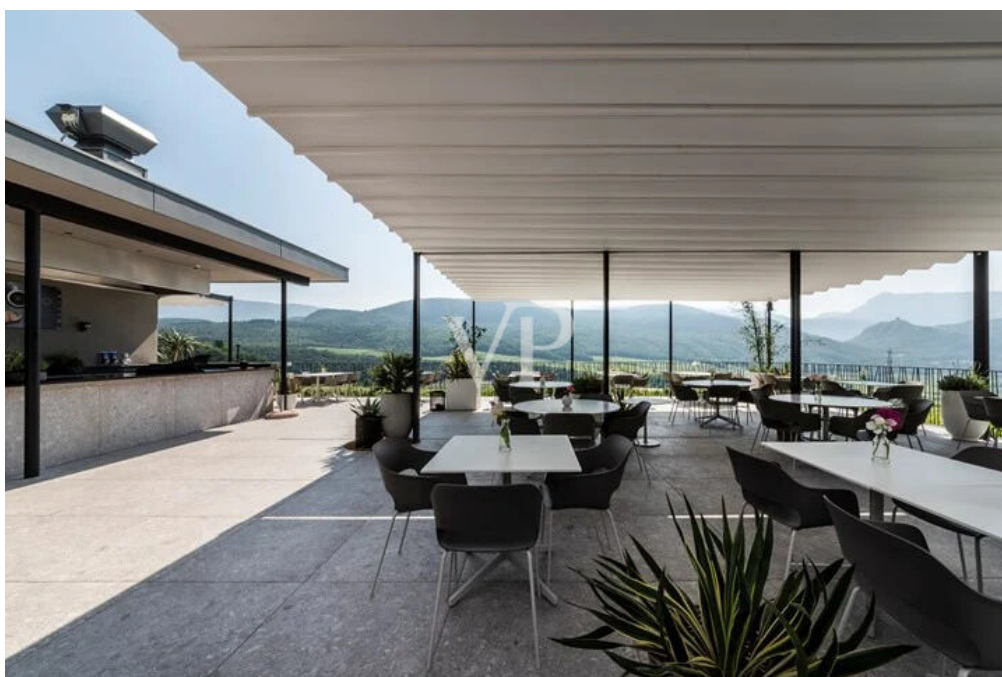
Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

## O imóvel



Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

## O imóvel



Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

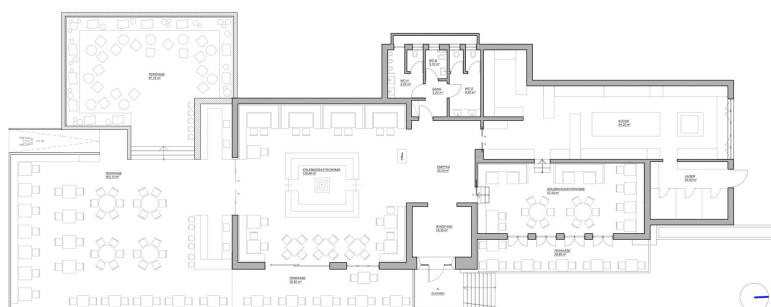
## O imóvel



Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

## Plantas dos pisos

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

## Uma primeira impressão

Restaurant PHILIAZ – Kaltern: EINE EINZIGARTIGE IMMOBILIE ZWISCHEN EXKLUSIVEM DESIGN, SOFORTIGER RENDITE UND GENEHMIGTEM ERWEITERUNGSPROJEKT.

Eingebettet in Weinberge und Obstgärten, mit atemberaubendem Blick auf den Kalterer See, präsentiert sich das Restaurant Philiaz als ein Haus voller Charme. Es entstand aus einer historischen Taverne und wurde vom Architekturbüro Berg & Tal mit höchstem Anspruch saniert. Die Innenräume zeigen sich in modernem, stilvollem Design, während großzügige Panoramaterrassen den Bezug zur umliegenden Landschaft unterstreichen. Der Betrieb ist aktuell verpachtet und erwirtschaftet eine stabile, sehr attraktive Rendite – ein Investment, das sowohl sicher als auch prestigeträchtig ist.

Zum Verkauf gehört außerdem ein bereits genehmigtes Erweiterungsprojekt, bei dem alle Erschließungs- und Aufschließungskosten beglichen sind. Das neue Gebäude nutzt die Hanglage optimal und öffnet sich mit großzügigen Terrassen zum Tal hin. Die Architektur fügt sich dank klarer Linien, natürlicher Materialien und erdiger Farbtöne harmonisch in die Landschaft ein. Geplant sind zwei zusätzliche Gasträume, Terrassen auf jeder Ebene sowie ein Personalapartment, wodurch Kapazität und Funktionalität des gesamten Ensembles deutlich gesteigert werden.

Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

## Detalhes do equipamento

Hauptmerkmale des bestehenden Restaurants

- Zwei elegante Speisesäle mit rund 120 Sitzplätzen
- Großzügige Außenterrassen mit etwa 200 weiteren Sitzplätzen
- Vollständige Lizenzen für Restaurantbetrieb und Abendunterhaltung
- Parkfläche für ca. 45 Fahrzeuge
- Verpachtete Räumlichkeiten mit hervorragenden Mieteinnahmen

Geplantes und bereits genehmigtes Erweiterungsprojekt

- Erdgeschoss: großer Panoramaspesesaal, moderne Profiküche und Nebenräume
- Obergeschoss: weiterer Speisesaal, Serviceräume sowie eine Wohnung
- Dachgeschoss: großzügige, überwiegend überdachte Terrasse – ideal für Gastronomie, Events und Veranstaltungen
- Untergeschoss: Garage mit zusätzlichen Stellplätzen

Das Projekt ist für Gastronomiebetrieb und Personalwohnungen genehmigt. Die Struktur eignet sich jedoch – vorbehaltlich möglicher Lizenzanpassungen und lokaler Vorschriften – für eine mögliche Umwandlung eines Teils der Wohnräume in Gästeunterkünfte.

Número da propriedade: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Weissensteiner

---

Drususallee 265/Viale Druso 265, 39100 Bozen/Bolzano (BZ)

Tel.: +39 0471 20 90 20

E-Mail: [bozen@von-poll.com](mailto:bozen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)