

Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

Restaurant PHILIAZ - Kaltern an der Weinstraße

???????? ?????: IT254152358



www.von-poll.it

???? ?????: 0 EUR

??????? ?????????: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

?? ??? ??????

???????? ??????????	IT254152358
????? ??????????????	2018
?????? ??????????????	45 x ????

????? ????????	?????????
	???????????????
?????????????	Provisionspflichtig
????????????? ????????	ca. 830 m ²

??????? ?????????: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

????????????? ???????????

??????????
??????????

?????????? ????????
??????????

????????????????
??????????

BEDARF

??????? ???????? : IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

?? ????????



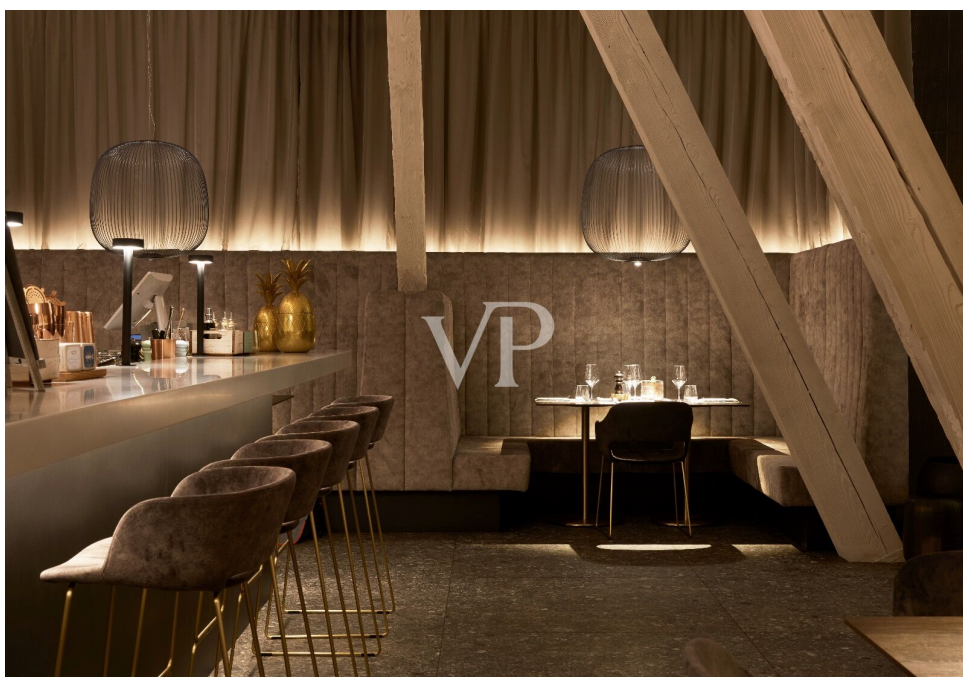
??????? ???????? : IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

?? ????????



??????? ???????? : IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

?? ????????



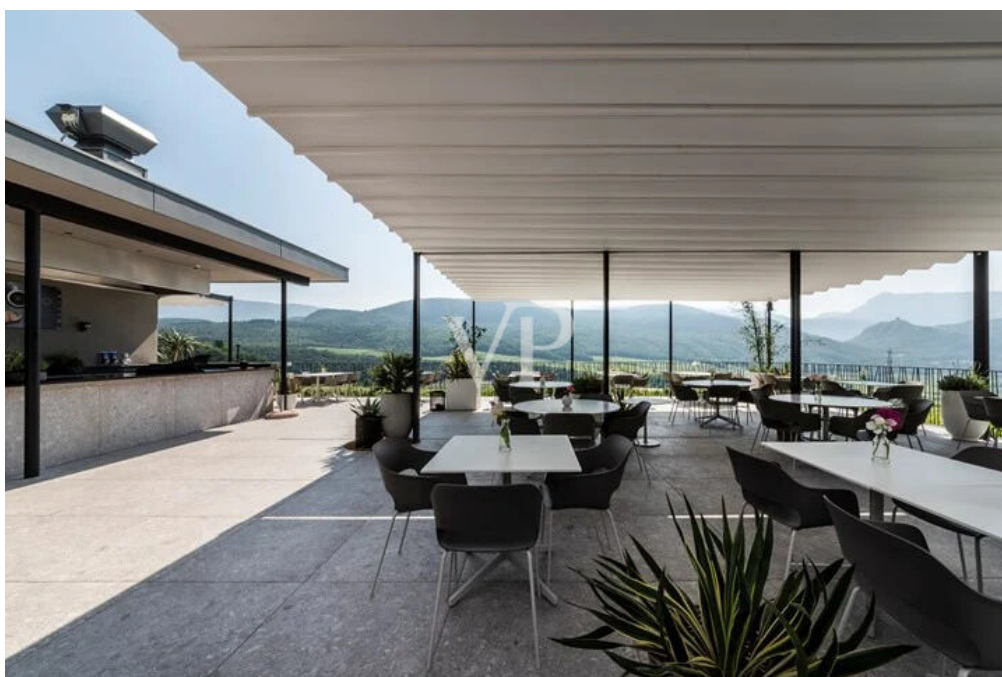
???????? ??????????: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

?? ?????????



???????? ??????????: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

?? ?????????



??????? ?????????: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

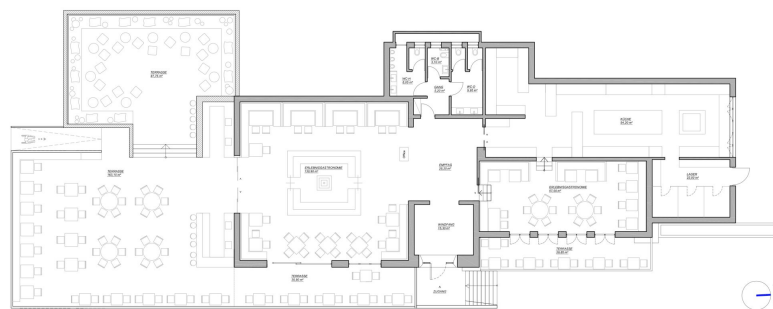
?? ????????



??????? ???????? : IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

???????

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????? IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

??? ?????? ?????????

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.

??????? ???????? IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

??????????????? ??? ?????????

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.

???????? ??????????: IT254152358 - 39052 Caldaro / Kaltern – Caldaro sulla Strada del Vino

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Weissensteiner

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

Tel.: +39 0471 20 90 20

E-Mail: bozen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com