



WWW.ELISE.SERVICES

THE CASABLANCA

**GEWERBLICH-RESIDENTIELLE
IMMOBILIE**

**Pizzeria - Nachtclub Casablanca
CALI Sushi & Mediterrane Küche
Vela Luka, Insel Korčula**

PREIS: 1.800.000 €

GRUNDFLÄCHE: 393,28 m² (4 Etagen)

EIGENTUM: 1/1 (Volleigentum)

ELITE SERVICE ENTERPRISE D.O.O





WWW.ELISE.SERVICES

Gewerbeimmobilie direkt am Meer

Eine seltene Gelegenheit, eine der bekanntesten Gastronomieimmobilien der Insel Korčula – das legendäre Casablanca – zu erwerben.

Diese erstklassige Immobilie direkt am Wasser vereint ein voll funktionsfähiges Café-Bar und Restaurant mit einer großzügigen privaten Maisonette-Wohnung und stellt somit ein außergewöhnliches Mischobjekt (Gewerbe-Wohnen) mit sofortigem Ertragspotenzial und starken Aussichten auf zukünftiges Wachstum dar.

Im Herzen der Vela Luka-Promenade gelegen, bietet die Immobilie eine unvergleichliche Sichtbarkeit, hohe Fußgängerfrequenz sowie eine Nähe zum Fährhafen, Yachthäfen und den kulturellen sowie touristischen Attraktionen der Stadt.

Das Gebäude wurde im Jahr 2000 errichtet und ist eine Stahlbetonkonstruktion.





WWW.ELISE.SERVICES

Erdgeschoss (1. Ebene)

Café-Bar mit Terrasse und Meerblick

Großer, offener Barbereich mit Ausschank

Direkter Zugang zu einer großen Außenterrasse an der Uferpromenade

Ideal für den Ganztagesbetrieb: Frühstückskaffee, Aperitifs, Cocktails und Abendgetränke

Erste Etage (2. Ebene)

Restaurant mit Panoramaterrasse

Speisesaal mit einer Kapazität von 40–50 Sitzplätzen innen

Große Außenterrasse mit direktem Blick auf die Marina und den Sonnenuntergang

Voll ausgestattete Profi-Küche, Lager- und Servicebereiche

Perfekt für Premium-Gastronomie, Weinmenüs oder gastronomische Events als Reisedestination





WWW.ELISE.SERVICES

ZWEITE UND DRITTE ETAGE (EBENEN 3 UND 4)

Große Maisonette-Wohnung
Wohnzimmer mit offener Küche
und Essbereich
3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer,
privater Balkon mit Meerblick
Fußbodenheizung in den
Badezimmern installiert
Möglichkeit zur Umwandlung in
Boutique-Unterkünfte (2-4
Luxuszimmer) oder Nutzung als
Privatwohnung

ELITE SERVICE ENTERPRISE D.O.O





WWW.ELISE.SERVICES

ERSTE REIHE AM MEER IM BELEBTESTEN TEIL VON VELA LUKA

Konstanter Fußgängerverkehr: umgeben von Cafés, Geschäften, Fährhafen und Marina – sorgt das für einen stetigen Gästezufluss und spontane Besuche das ganze Jahr über.

Panoramablick auf das Meer und den Sonnenuntergang von den Terrassen steigert zusätzlich die Attraktivität des Gastronomieangebots und der Unterkunft.

Potenzial für mehrere Einkommensquellen
Gastronomie (Bar und Restaurant): zwei Betriebsflächen zum Essen/Bar mit Terrassen, ideal für ganztägigen Betrieb (von Frühstück bis spätabendlichen Cocktails).

Unterkunft: Die geräumige Maisonette-Wohnung kann in Boutique-Zimmer umgewandelt werden, was Potenzial für ein sehr profitables Beherbergungsgeschäft eröffnet.





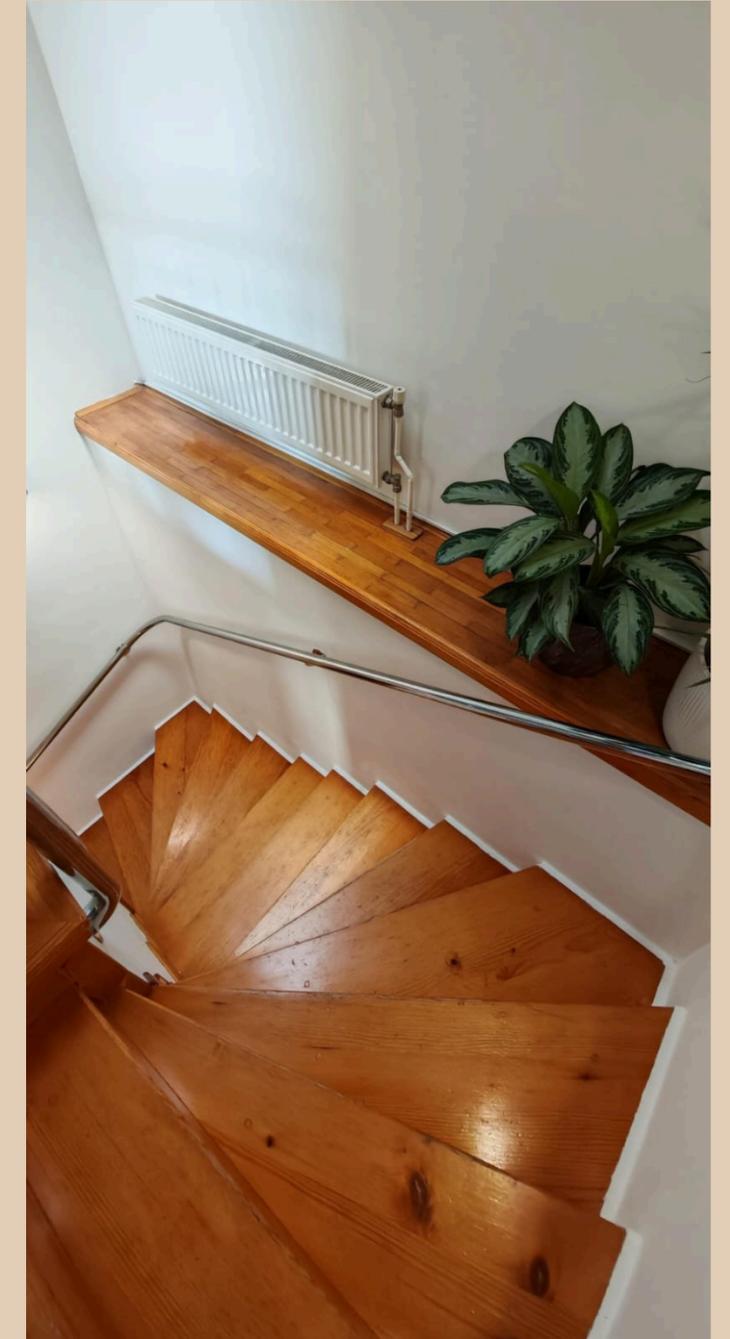
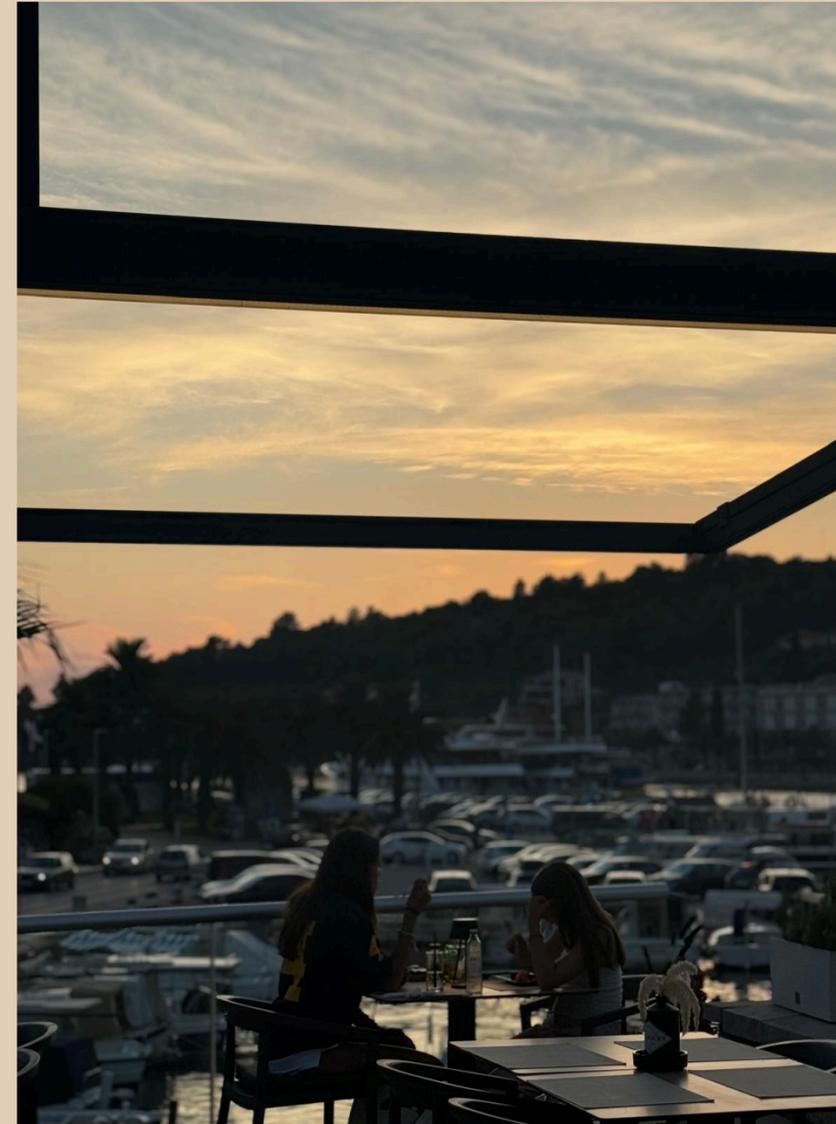
WWW.ELISE.SERVICES

Markenbekanntheit und Wert des Erbes

Seit Jahrzehnten bekannt als Casablanca – ein Name, der von treuen Stammgästen und der lokalen Gemeinschaft anerkannt wird. Möglichkeit, das Erbe zu bewahren oder ein Rebranding zu einem modernen, zielgerichteten Konzept durchzuführen, ohne die bestehende Wiedererkennung zu verlieren. Die historische Verbindung zum Nachtleben bietet eine starke Grundlage für PR und Storytelling.

Starke touristische und lokale Nachfrage

Vela Luka ist das westliche Tor zu Korčula und zieht Fährgäste, Segler und Inselentdecker an. Das wachsende Premium-Tourismussegment auf Korčula sucht aktiv nach hochwertiger Gastronomie und Boutique-Unterkünften in authentischer Umgebung. Die Einheimischen besuchen regelmäßig die Uferpromenade zum Essen und zur Unterhaltung, was Einnahmen auch außerhalb der Hauptsaison sichert.





WWW.ELISE.SERVICES

JAHRESZEITLICHES POTENZIAL MIT SAISONALEN HÖHEPUNKTEN

Hauptsaison (Juli–August): sehr hohe Gästezahl und Belegungsrate, besonders auf den Terrassen und für Getränke direkt am Wasser.

Vor- und Nachsaison (Mai–Juni, September–Oktober): ausgezeichnetes Potenzial für Themenveranstaltungen (Weinverkostungsdinner, Olivenernte-Wochenenden, Treffen von Yachtbesatzungen).

Nebensaison: Raum geeignet für private Veranstaltungen, kleine Konferenzen und lokale Feiern.

Begrenzte Konkurrenz im Premium-Segment

Obwohl Vela Luka legere Gastronomie und Unterkünfte der mittleren Preisklasse bietet, gibt es nur wenige erstklassige, konzeptionell geführte Gastro-Lokale mit integrierten Boutique-Zimmern.

Der Vorteil eines First Movers zur Dominanz des Premium-Marktes auf der Westseite der Insel, der hoch zahlungskräftige Gäste anzieht, ohne Kundschaft an Korčula Stadt zu verlieren.





WWW.ELISE.SERVICES

Vela Luka – EIN VERSTECKTES JUWEL DER ADRIA

Gelegen in einer weiten, geschützten Bucht an der Westseite von Korčula, bietet es die perfekte Balance zwischen dem mediterranen „Slow Living“-Rhythmus und Aktivitäten für einen aktiven Urlaub. Hier treffen Natur und Kultur an jeder Ecke aufeinander: die kristallklaren Strände der Inselchen Proizd, die archäologische Stätte Vela Spila und das Spezialkrankenhaus Kalos – das Zentrum für Gesundheits- und Rehabilitations-tourismus.

Warum Vela Luka – Jetzt?

Wachsendes Premium-Segment: Nachfrage nach Boutique-Unterkünften, authentischen eno-gastronomischen Angeboten und maßgeschneiderten Erlebnissen.

Sichere Investition: ein stabiler Markt in Süddalmatien mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Lebensqualität: Ruhe, Privatsphäre und Authentizität – ohne Menschenmassen, mit hoher Lebensqualität.

Vela Luka ist kein Ziel, das „Pauschalen“ verkauft, sondern einen Lebensstil – ideal für einen qualitativ hochwertigen Urlaub sowie clevere Investitionen, die Genuss und Rendite verbinden.

ELISE.Services ist hier, um Ihr volles Potenzial freizuschalten.





WWW.ELISE.SERVICES

Insel Korčula – EIN MARKT MIT LANGFRISTIGEM WERT

Korčula verbindet authentische mediterrane Kultur, stabile Nachfrage und Wachstum im Premiumsegment – eine sichere Kapitalbasis und skalierbare Renditen durch Boutique-Unterkünfte und Mixed-Use-Immobilien mit starkem Food & Beverage-Bereich.

Warum jetzt?

Saisonverlängerung in Vor- und Nachsaison (Eno-Gastronomie, Wellness, Outdoor-Aktivitäten, Kultur).

Starke Markenidentität der Insel (Erbe, Weinberge, Olivenhaine), die den Wert steigert.

Nachfrage

Boutique-Hotels & Luxuszimmer (hoher ADR, geringeres Betriebsrisiko).

Mixed-Use (F&B + Unterkunft) → Umsatzsynergien, besserer NOI, geringere Saisonalität.

Serviced Apartments & Villen → flexible Preis- und Aufenthaltsverwaltung.

Eno-/Gastro-Konzepte mit Storytelling und Events → höhere Margen und PR-Reichweite.





WWW.ELISE.SERVICES

KONTAKTIEREN SIE UNS FÜR EINE PRIVATE BESICHTIGUNG.



Elite Service Enterprise d.o.o. Obala 4 br. 19,
20270 Vela Luka, Hrvatska



+385 99 1678 776
+385 99 167 8775



elise.services



dreams@elise.services

LIVE YOUR DREAM.

