

**vielseitig nutzbares Lokal 57m² mit Gastgarten 37m² &
ohne Ablöse – gute Lage in Linz**



Objektnummer: 1660/53

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raimundstraße 39
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	57,21 m ²
Nutzfläche:	57,21 m ²
Zimmer:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	36,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,34 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	989,70 €
Betriebskosten:	139,70 €
USt.:	197,94 €
Infos zu Preis:	

exkl. Wasser, Heizung, Strom – nach Verbrauch

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

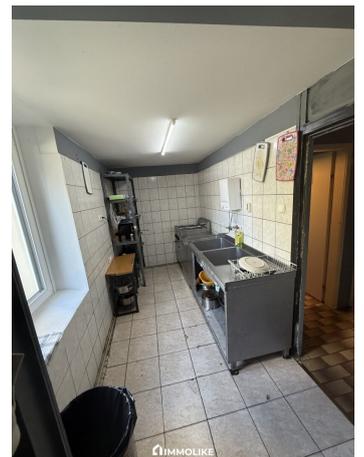
IMMOLIKE e.U.
Janshartweg 22
4053 Ansfelden

T 06642215440
H 06642215440

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



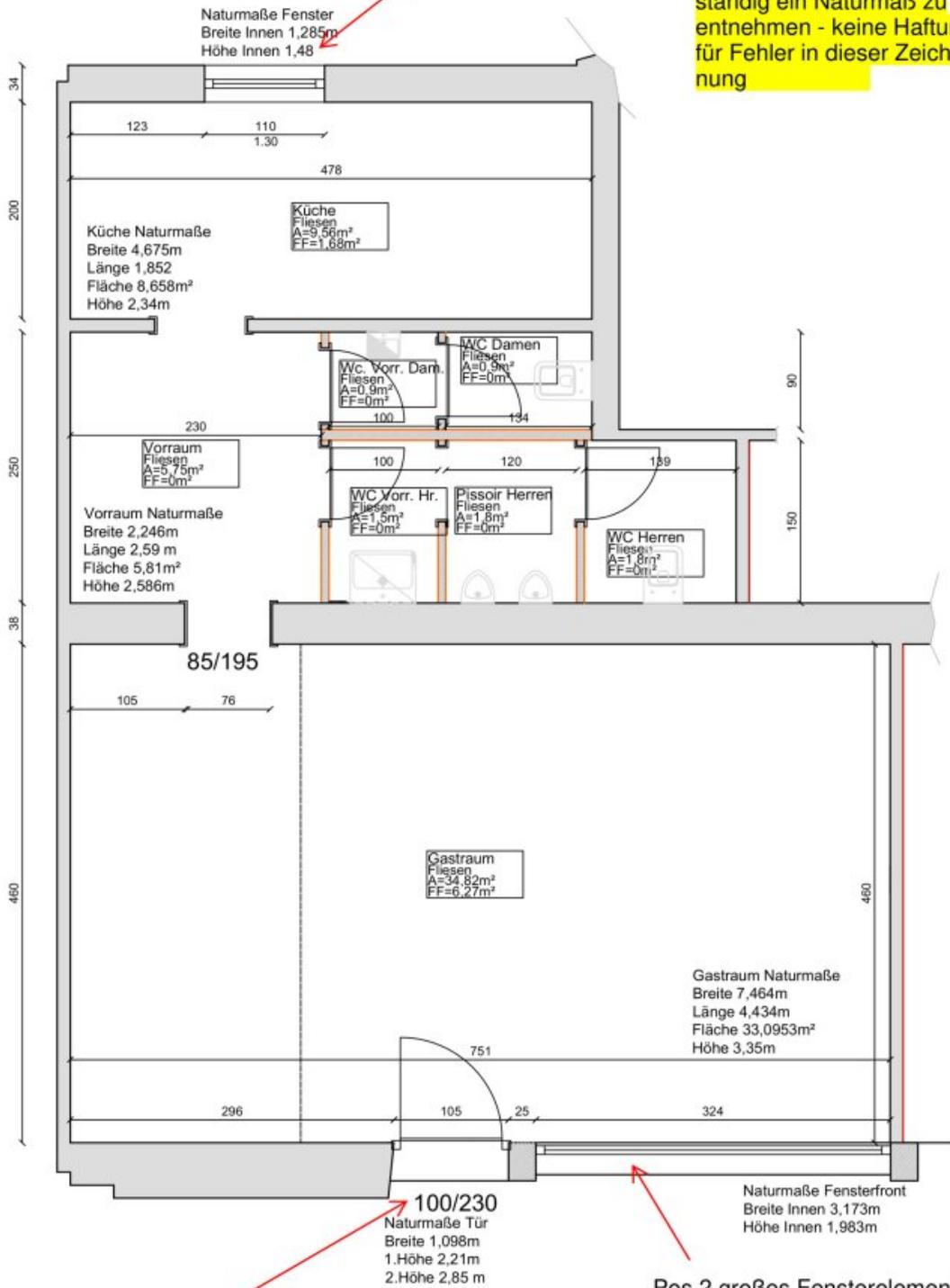






Pos 3 normales Fenster

Für alle Einbauten ist selbstständig ein Naturmaß zu entnehmen - keine Haftung für Fehler in dieser Zeichnung



Pos 1 Türelement mit Oberlichte

Pos 2 großes Fensterelement

Objektbeschreibung

Das vielseitig nutzbare Lokal befindet sich in der Raimundstraße 39 in Linz, südlich des Stadtzentrums, in einem gut frequentierten und lebendigen Stadtteil nahe dem Lenaupark.

Bisher wurde die Fläche als Gastrobetrieb (Gastüberl/Buffer/Imbiss) genutzt. Direkt vor dem Lokal befindet sich ein ca. **37 m² großer, südlich ausgerichteter Gastgarten**, der den Gästen sonnige Stunden im Freien bietet.

Derzeit wird das Objekt vom Vormieter geräumt und **leerstehend übergeben** – eine sofortige Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen ist somit möglich. Auf Wunsch können die bestehende **Bar und das Kühlpult** übernommen werden. Das Kühlpult ist mit einer Leitung zu einem Lagerraum im Keller verbunden, in dem vormals die Getränkefässer gelagert wurden. Eine **Montage von Zapfhähnen** ist vorgesehen.

Die **Sanitäreinrichtungen und andre technischen Einrichtungen** sind in einem veralteten Zustand. Daher werden bevorzugt Interessenten angesprochen, die diese nach ihren eigenen Vorstellungen erneuern bzw. sanieren möchten. Alternativ besteht die Möglichkeit, mit dem Eigentümer eine **Kostenbeteiligung für sinnvolle Sanierungsmaßnahmen** zu vereinbaren.

Ein großer Vorteil: **Es ist keine Ablöse zu zahlen**, was das Objekt besonders attraktiv für Neugründer oder Umsteiger macht.

Im Jahr 2025 wurden zudem **moderne Außenfenster und -türen** eingebaut sowie eine neue **Außenfassade** gestrichen. Über dem Eingangsbereich befindet sich eine vormontierte Konstruktion zur Anbringung eines **Werbeschilds**, ideal zur Präsentation Ihres Geschäftes.

Nur ein **Parkplatz direkt am Grundstück** steht dem Betreiber zur Verfügung. Für Kunden gibt es öffentliche **Kurzparkzonen entlang der Straße** sowie weitere Parkmöglichkeiten in der Umgebung.

Eine **Abluftanlage ist sowohl im Gastraum als auch für die Sanitäreinheiten vorhanden**. Die Eignung des Lokals für spezifische Vorhaben ist vom Interessenten selbst zu prüfen, insbesondere hinsichtlich der Ventilatorleistung und behördlichen Vorgaben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <175m
Krankenhaus <1.250m
Klinik <350m

Kinder & Schulen

Kindergarten <200m
Schule <375m
Universität <1.275m
Höhere Schule <1.725m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <1.675m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <300m
Polizei <275m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <625m
Bahnhof <625m
Autobahnanschluss <825m
Flughafen <2.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap