

## Charmantes Café/Bar mit großem Gastgarten



**Objektnummer: 5738/2426**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>Art:</b>              | Gastgewerbe |
| <b>Land:</b>             | Österreich  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4030 Linz   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 140,00 m²   |
| <b>Verkaufsfläche:</b>   | 110,00 m²   |
| <b>WC:</b>               | 3           |
| <b>Keller:</b>           | 30,00 m²    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.400,00 €  |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.560,00 €  |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 160,00 €    |
| <b>USt.:</b>             | 512,00 €    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |             |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

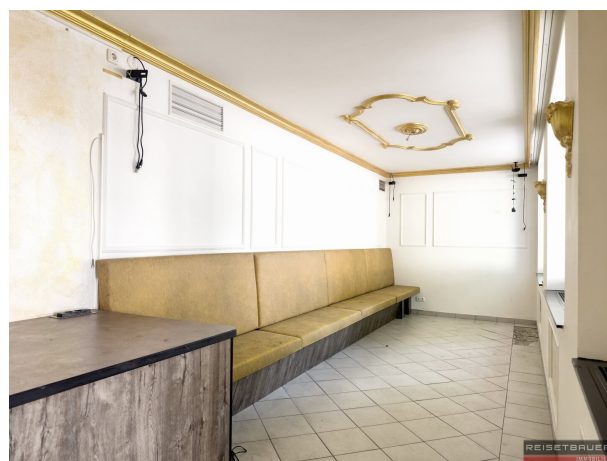
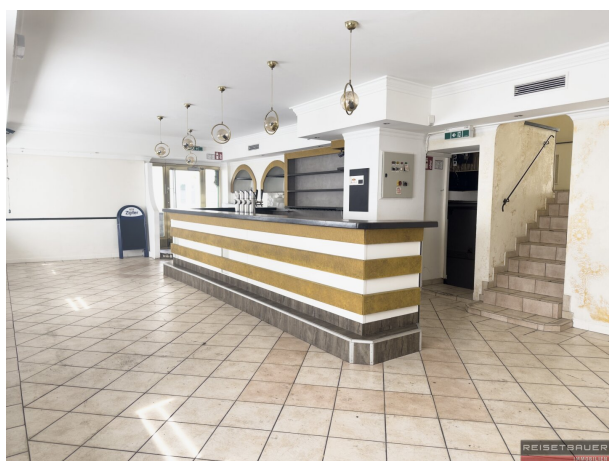


### Nathalie Kapl

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

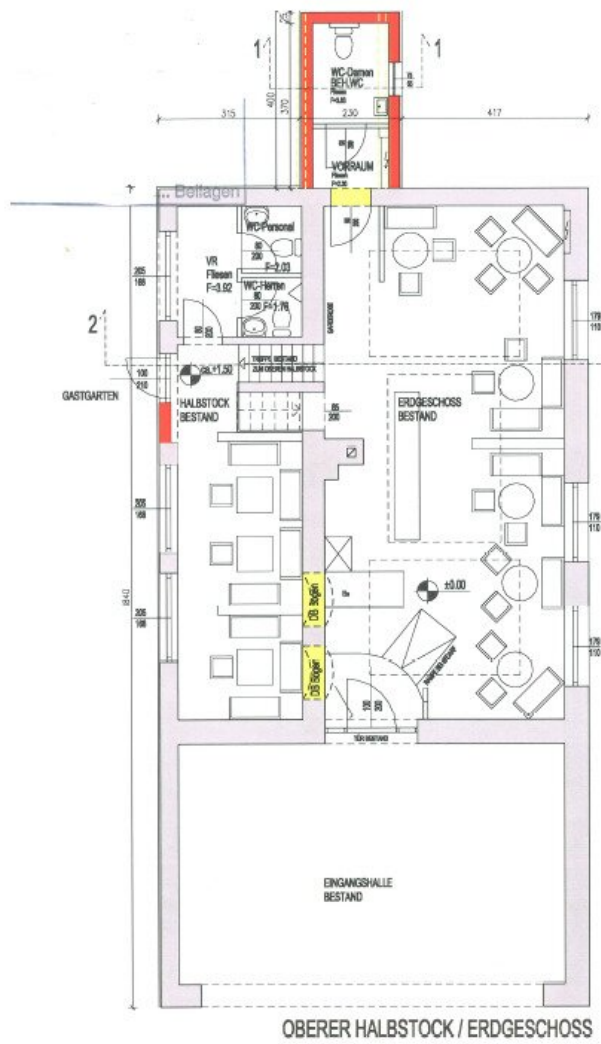
T +43 732 66 51 80  
H +43 664 461 54 45

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

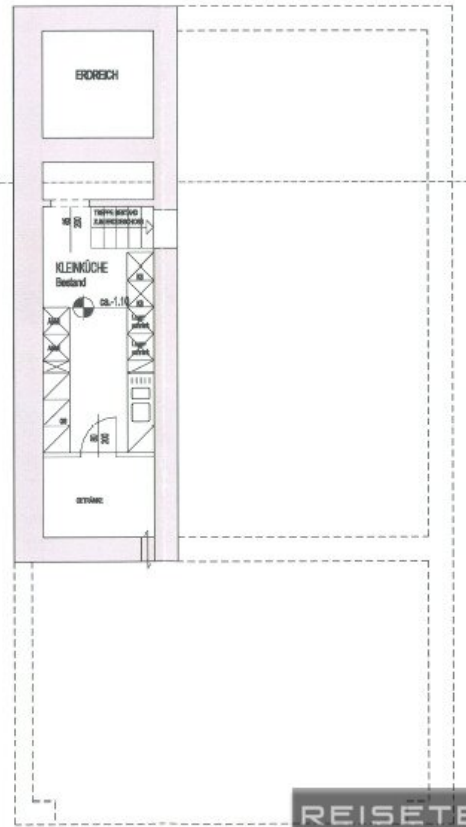








OBERER HALBSTOCK / ERDGESCHOSS



UNTERER HALBSTOCK / UNTERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

In Kleinmünchen wird ein charmantes Gastronomieobjekt zur Miete angeboten. Das Lokal erstreckt sich über drei Ebenen (Erdgeschoss, Halbstock und Untergeschoss) und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für ein gemütliches Café, eine Bar oder ein kleines Bistro.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Gastraum mit der Möglichkeit von mehreren Sitzbereichen sowie ein zentral gelegener Tresen. Angrenzend gelangt man durch einen kleinen Vorraum in ein barrierefreies WC. Im Halbstock befindet sich ein zusätzlicher Gastraum sowie Sanitäranlagen für Damen und Herren.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gastgarten, der durch den vorhandenen Baumbestand angenehm natürlich beschattet wird – perfekt für den Sommerbetrieb und einladend für Ihre Gäste.

Das Kellergeschoss bietet Platz für eine Kleinküche sowie zwei Lagerräume. Derzeit ist keine Abluft vorhanden, ein nachträglicher Einbau ist jedoch möglich.

Auf Wunsch können auch Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Die Lage an der Dauphinestraße bietet gute Sichtbarkeit, eine lebendige Umgebung und Nähe zu Wohngebieten sowie öffentlicher Infrastruktur.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Gastronom\*innen, die einen besonderen Ort mit Außenbereich schaffen möchten – sei es als Café, Bar, Frühstückslokal oder kleines Restaurant.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap