

# Linz/Pichlinger See: RESTAURANT mit Pizzaofen zu verkaufen - perfekte Lage mit viel Laufkundschaft



**Objektnummer: 5576/3515**

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Gesamtfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	307.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



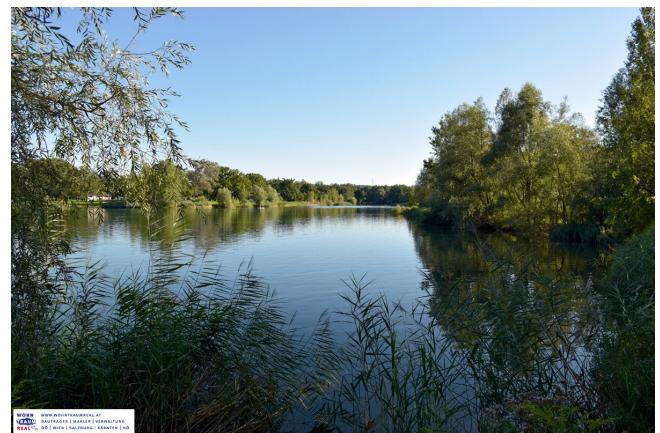
### Jürgen Pessl

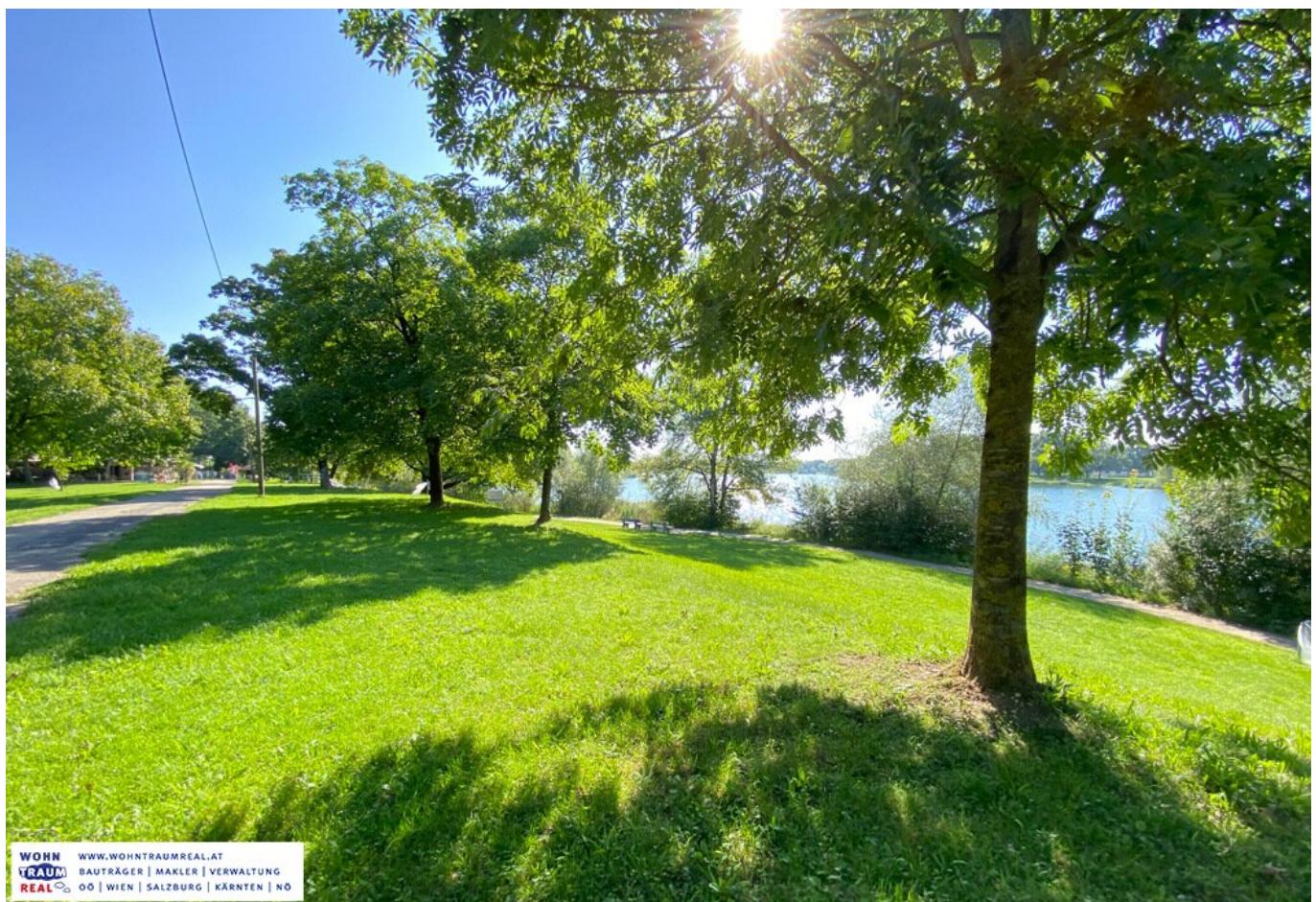
Wohnraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 699 11332223

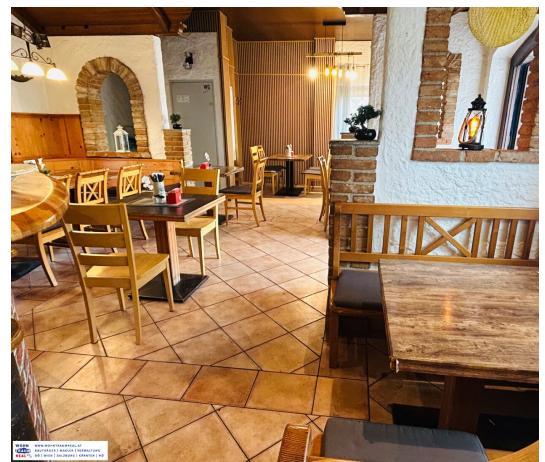
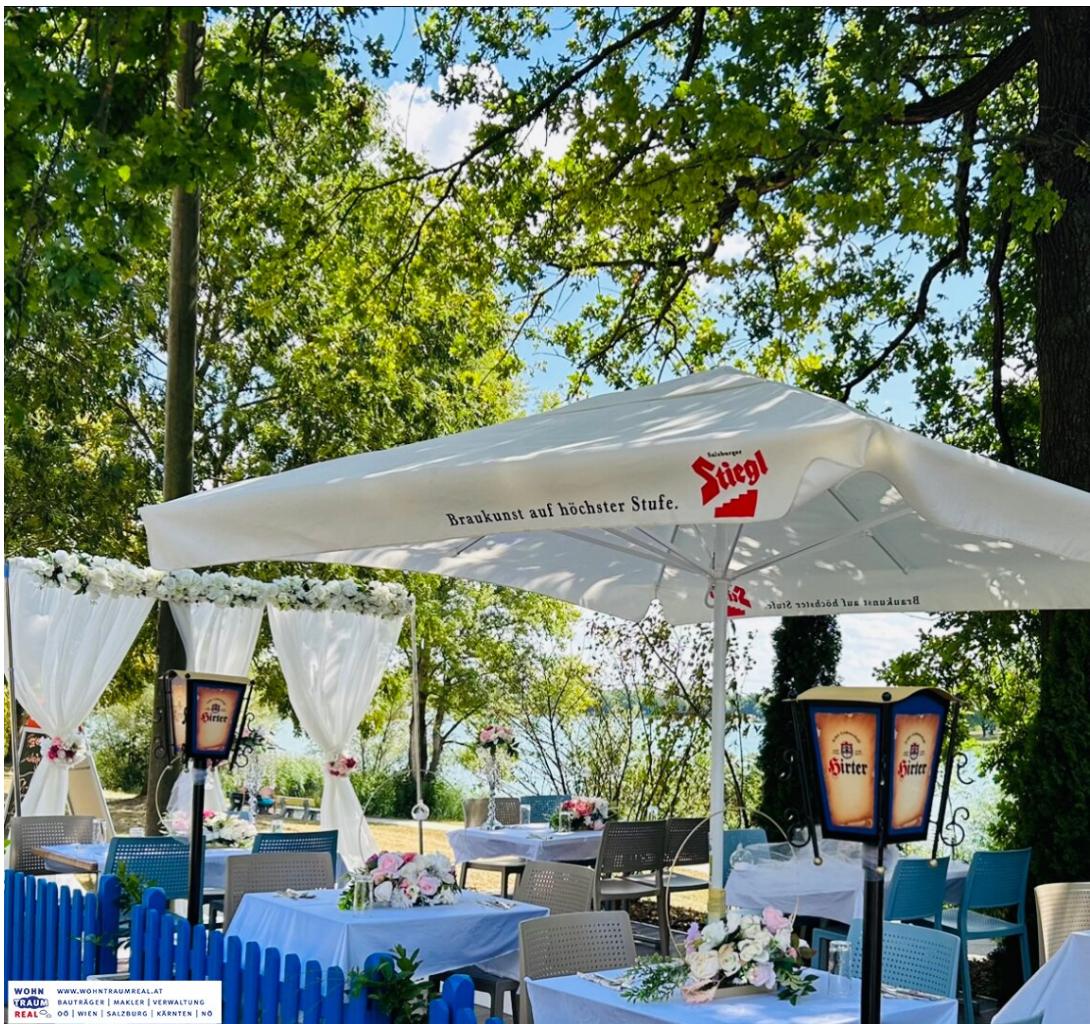
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

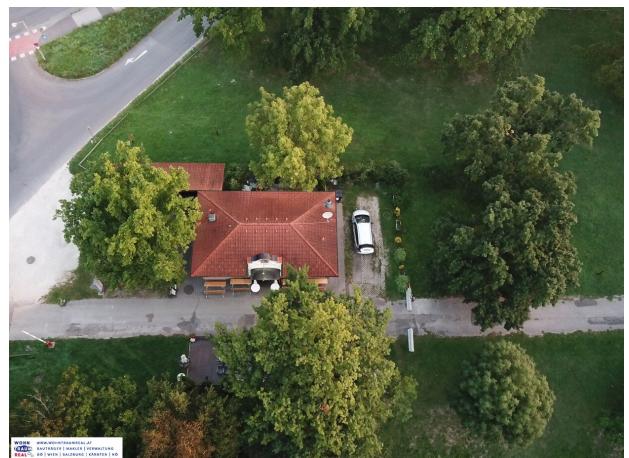


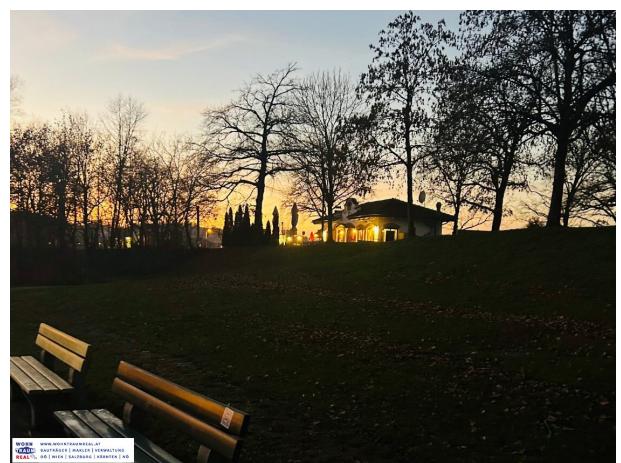














WOHN  
**TRAUM**  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
**REAL**<sup>®</sup>  
ÖO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

# Objektbeschreibung

## Träumen Sie schon immer von einem eigenen Restaurant?

Oder sind Sie bereits Gastronom/in und auf der Suche nach dem perfekten Standort, bzw. möchten einfach ein gut laufendes Geschäft übernehmen und betreiben?

Hier ist Ihre Chance, diesen Traum zu verwirklichen, und das mit einem großen Startvorteil. Durch die Übernahme von „LUDWIG's“, in erstklassiger Lage am Pichlinger See, gewinnen Sie in mehrfacher Hinsicht:

- Eine einzigartige Immobilie in bestem Zustand - letzte Renovierung und Neugestaltung gerade erst 2024
- TOP-Gastroausstattung, optimale Nutzung von Lage und Räumlichkeiten mit Platz für bis zu 150 Gästen
- Viel Laufkundschaft durch die Lage am See
- Großer und treuer Kundenstamm
- Platz und Equipment für Events inkl. Live-Musik

Die ersten großen Hürden bei Eröffnung eines neuen Gastgewerbes, allen voran der Standort und die Ausstattung, sind hier also mit einer Investition abgedeckt. Es ist alles vorhanden, um sofort durchzustarten. Die Ausstattung erlaubt im aktuellen Betrieb **mehrere Einnahmequellen**, welche direkt weitergeführt werden können:

- Ganzjährige Bewirtung mit Menüs und á la carte mit Speisen und Getränken (inkl. Aussenbereich für bis 150 Gäste)
- Verkauf von Getränken und Speisen an Laufkundschaft vom Badesee
- Pizza Abholung und Lieferung

- **Getränke- und Snackautomat**, Eisverkauf
- Große Events mit vielen Gästen und (Live-) Musik

Natürlich kann das Restaurant unter neuem Namen und neuer Aufmachung geführt werden.

#### **Weitere Fakten zur Ausstattung:**

**Großer, geschmackvoll gestalteter Gastraum mit Holz und Ziegel.**

**NEU: Holzfassade und Deckenverkleidung**

Insg. 48 Sitzplätze

- Gastraum EG: ca. **30 Sitzplätze an 6 Tischen**
- Stube im UG: ca. **18 Sitzplätze an 3 Tischen** (ideal zur Vermietung für private Feiern, geschlossene Gesellschaft)
- WC und Lagerräume im UG

#### **Küche**

- Professionell ausgestattete Küche inkl. **2 Pizzaöfen**
- großer Kühlraum
- Bedienfenster an zwei Seiten

- große Theke
- Registrierkassa
- Zapfanlagen innen + aussen

### **Vielseitiger Aussenbereich mit 2 Gastgärten:**

Insg. 146 Sitzplätze

- Gastgarten mit Holzgarnituren, 2/3 davon fix überdacht. Insgesamt 66 Sitzplätze an 11 Tischen
- Zweiter Gastgarten mit Schirmüberdachung, wetterfeste Außentische + -sessel, insgesamt 48 Sitzplätze an 12 Tischen
- 4 Biergarnituren mit insgesamt 32 Sitzplätzen direkt am Gebäude
- **Getränke-, Kaffee- und Snackautomaten** (gesichert, 24h zugänglich)

### **Privater Parkplatz + viele Gästeparkplätze**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap