

GERÄUMIGE GASTRO IM GARTENSTADTZENTRUM PUCHENAU – VOLL AUSGESTATTET MIT GASTGARTEN



Objektnummer: 305363142

Eine Immobilie von Neue Heimat OÖ

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Golfplatzstraße 1c
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4048 Puchenu
Nutzfläche:	149,28 m ²
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	12,60 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	3.038,52 €
Kaltmiete	3.038,52 €

Ihr Ansprechpartner



Celina Hattenberger

Neue Heimat OÖ
Gärtnerstraße 9
4020 Linz

T 0732 65 33 01-56

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



GEMEINNÜTZIGE
BAUVEREINIGUNGEN
OBERÖSTERREICH

Ihre Vorteile bei den Gemeinnützigen:

unbefristete Mietverträge

fair, leistbar & nachhaltig

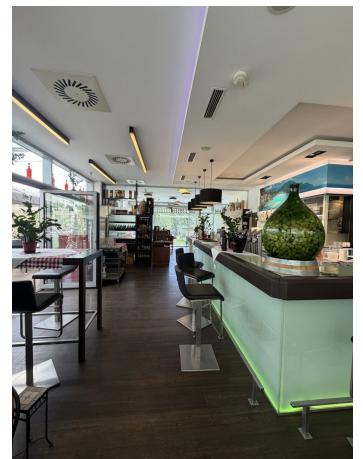
25 % günstigere Mieten

provisionsfrei

Nähere
Infos & alle
GBVs

ooe-gbv.at











Objektbeschreibung

GERÄUMIGE GESCHÄFTSFLÄCHE IM GARTENSTADTZENTRUM IN PUCHENAU ZU VERMIETEN!

LAGE:

Das Gastronomielokal befindet sich im gut frequentierten Gartenstadtzentrum in Puchenu, in unmittelbarer Nähe zur Donau und nur ca. 7 Fahrminuten von Linz entfernt.

Die Lage punktet nicht nur durch die gute Erreichbarkeit mit dem Auto, sondern insbesondere auch durch die Nähe zum beliebten Donauradweg. Die Strecke wird von zahlreichen Radfahrerinnen und Radfahrern, Ausflüglern und Freizeitsportlern genutzt und bietet damit zusätzliches Potenzial für einen gastronomischen Betrieb – etwa für einen gemütlichen Zwischenstopp, eine Kaffeepause oder eine Stärkung nach einer Radtour.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Puchenu befindet sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus liegen Volksschule, Landesmusikschule und Schloss Puchenu nur wenige Gehminuten entfernt.

Durch die Kombination aus Wohngebiet, zentraler Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und Radfahrerfrequenz entlang der Donau bietet der Standort beste Voraussetzungen für ein vielseitiges gastronomisches Konzept.

Ein Standort mit Potenzial – sowohl für die lokale Stammkundschaft als auch für Ausflügler und Radfahrer.

DETAILINFORMATIONEN GESCHÄFT:

Bezug: ab 01.09.2026

Attraktive Geschäftsfläche mit großzügigem Innen- und Außenbereich, professionell ausgestatteter Küche und Bar – ideal für Gastronomie, Café, Restaurant oder ähnliche Konzepte!

Das Lokal verfügt über einen großzügigen Gastraum, einen Barbereich, eine voll ausgestattete Küche sowie einen attraktiven Außenbereich.

Sitzplätze im Innenbereich

Der Gastraum bietet Platz für ca. **54–56 Personen**:

- 14 Tische mit insgesamt **45 Sitzplätzen**
- Barbereich mit **7 Sitzplätzen**
- Hochtisch mit **2–4 Sitzplätzen**

?? Sitzplätze im Außenbereich

Die Terrasse bietet zusätzlich:

- 14 Tische
- insgesamt ca. **58 Sitzplätze**

Damit steht insgesamt eine **sehr großzügige Gästekapazität** zur Verfügung.

Die vorhandene Ausstattung wäre gegen eine Ablöse verfügbar - diese bietet eine **sehr gute Basis für die Weiterführung bzw. Neugestaltung eines gastronomischen Konzeptes**.

? KELLER- UND LAGERRÄUME

Zusätzlich stehen mehrere Lagermöglichkeiten zur Verfügung:

- Lagerfläche Nr. 1 – **14,32 m²**
- Lagerfläche Nr. 2 – **10,15 m²**
- zusätzlicher separater Lagerraum für die Schankanlage

Damit ist ausreichend Stauraum für **Getränke, Lebensmittel, Küchenbedarf und sonstige Betriebsmittel** vorhanden.

? GASTGARTEN

Ein großzügiger Außenbereich mit ca. **58 Sitzplätzen** steht zur Verfügung.

Die Nutzung des Gastgartens ist nach entsprechender **Rücksprache bzw. Nutzungsvereinbarung mit der Gemeinde** möglich.

? AUFTEILUNG DES GESCHÄFTSLOKALS

- großzügiger Gastraum / Verkaufsfläche
- Barbereich
- Küche
- WC Damen
- WC Herren
- rollstuhlgerechtes WC
- Lagerflächen

? ZUBEHÖR / TIEFGARAGE

Optional können folgende Tiefgaragenplätze angemietet werden:

- Tiefgaragenplatz Nr. 29
- Tiefgaragenplatz Nr. 30

Kosten je Tiefgaragenplatz: € 94,21 inkl. USt.

? KOSTENÜBERSICHT

Miete inkl. Betriebskosten und 2 Tiefgaragenabstellplätzen:

€ 3.038,52 netto / Monat

Zuzüglich 20 % USt.: € 610,55

Gesamtmiete brutto: € 3.649,07 / Monat

Die angeführte Miete beinhaltet **Hauptmietzins, Betriebskosten, Verwaltungskosten sowie 2 Tiefgaragenabstellplätze.**

Nicht enthalten: Heizung und Strom.

Finanzierungsbeitrag: je nach Mietvertragsbeginn ca. **€ 15.600,–**

Betriebskosten beinhalten unter anderem:

- Öffentliche Abgaben
- Müllabfuhr
- Schädlingsbekämpfung
- Hausbetreuung / Hausbesorger
- Wasser und Abwasser
- Strom / Beleuchtung

- Versicherungen
- Verwaltungskosten Wohnungen
- Verwaltungskosten Lokale
- Sonstige Kosten

Kosten gemeinsamer Anlagen:

- Aufzug
- Außenanlagen
- Garagen
- Brandschutz

Bezug: ab 01.09.2026

? IHRE CHANCE AUF EIN GASTRONOMIELOKAL MIT VIEL POTENZIAL!

Ob Restaurant, Pizzeria, Café, Bistro oder ein neues gastronomisches Konzept – die großzügige Fläche, die hohe Sitzplatzkapazität, die umfangreiche Küchenausstattung sowie der attraktive Außenbereich bieten **vielfältige Möglichkeiten für eine erfolgreiche Nutzung.**

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses besonderen Gastronomiestandortes in Puchenu!

Zubehör:

- Lagerfläche Nr. 1 - 14,32 m²

- Lagerfläche Nr. 2 - 10,15 m²

Ausstattung:

- Lüftung

- Gastgarten (Nutzungsvereinbarung durch Rücksprache mit Gemeinde erforderlich)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.675m

Apotheke <25m

Klinik <2.675m

Krankenhaus <4.250m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <500m

Universität <2.675m

Höhere Schule <4.025m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <3.725m

Sonstige

Bank <25m

Geldautomat <25m

Post <50m

Polizei <775m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <1.950m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <2.625m

Flughafen <7.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap