

**Gastronomiefläche / "Cafe Friends" in Linz / Bindermichl -
Keferfeld - auf Wunsch voll ausgestattet mit attraktivem
Gastgarten – 81,28 m² | Barrierefrei | Aufsperrten &
Losstarten**



Aussenansicht

Objektnummer: 6650/26551

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	81,28 m ²
Zimmer:	4,50
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,20
Kaltmiete (netto)	1.328,28 €
Kaltmiete	1.560,60 €
Miete / m²	16,34 €
Betriebskosten:	220,32 €
Heizkosten:	71,15 €
USt.:	326,35 €

Ihr Ansprechpartner



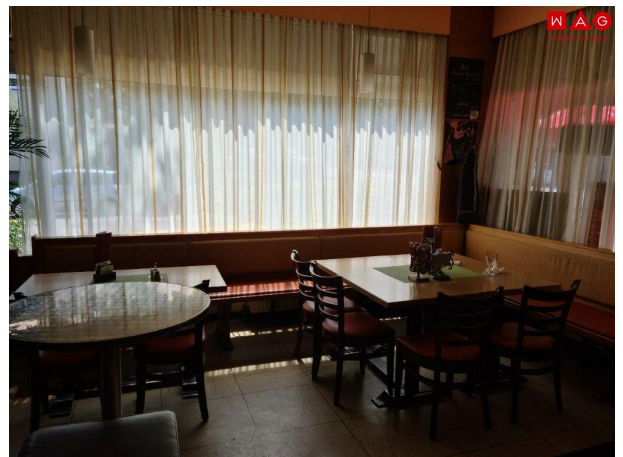
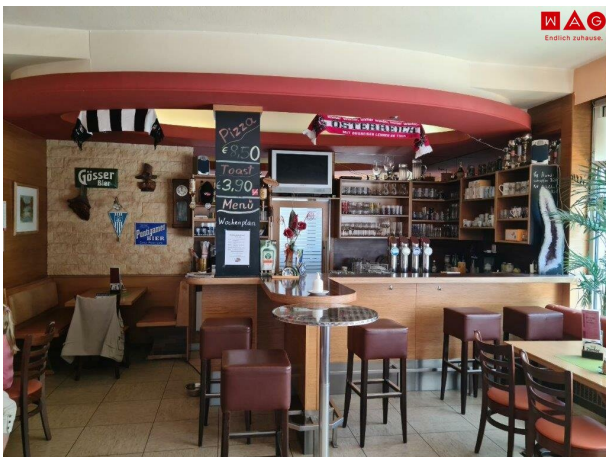
Christoph Bachhuber

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 50 338 1334
H +4366488129958

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfüg

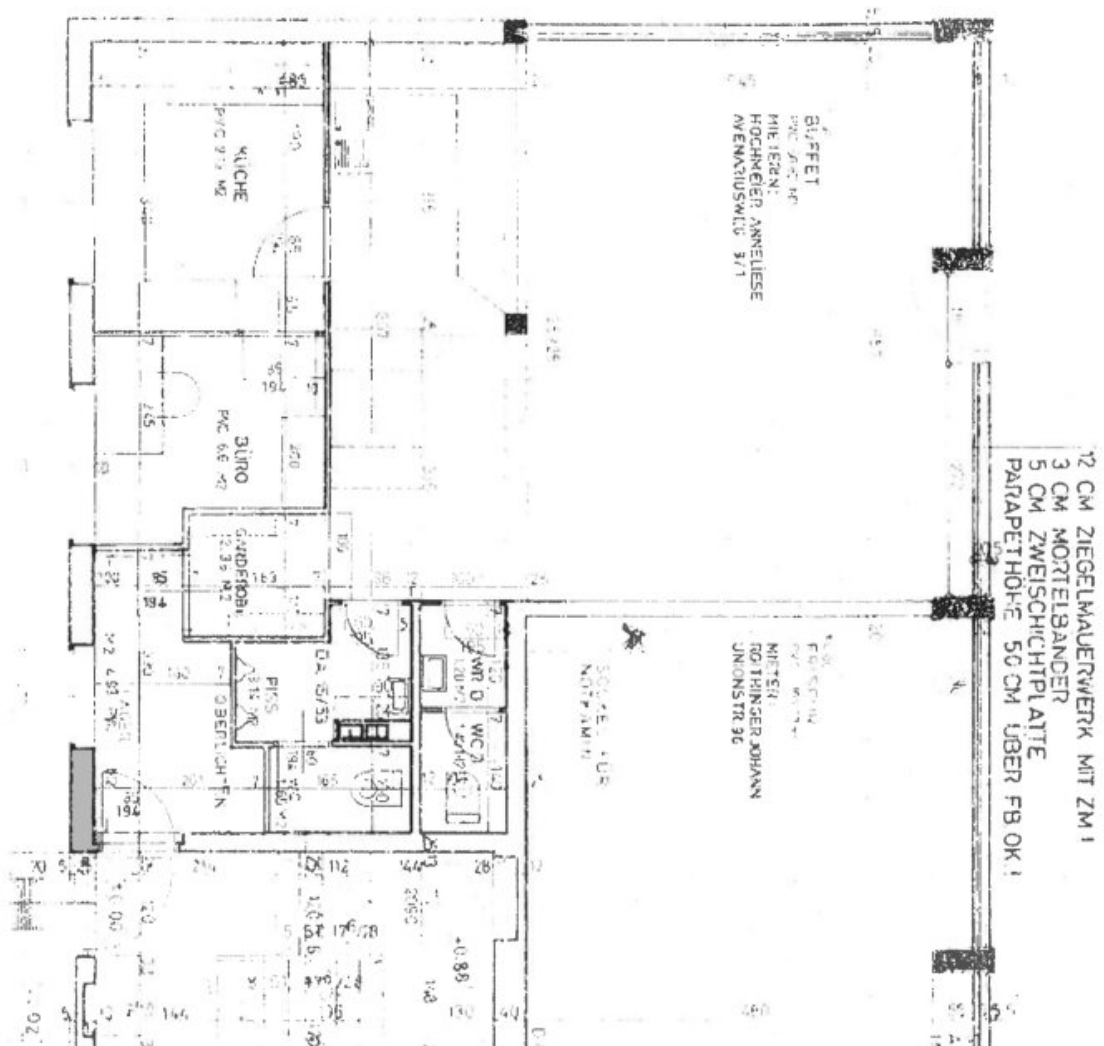




WAG
Endlich zuhause.



WAG
Endlich zuhause.



Objektbeschreibung

Eine attraktive Gelegenheit für Gastronom, die ohne großen Aufwand durchstarten möchten!

In der **Kefergutstraße 3, 4020 Linz**, steht eine vielseitig nutzbare Gastronomiefläche mit **ca. 81,28 m² auf einer Ebene** zur Verfügung. Die barrierefrei zugängliche Fläche bietet eine optimale Grundlage für unterschiedlichste Gastronomiekonzepte – vom Café und Bistro über einen modernen Treffpunkt bis hin zu weiteren gastronomischen Nutzungen.

Der Standort überzeugt durch **gute Kundenfrequenz und eine hohe Bewohnerdichte im direkten Umfeld**. Das zusätzliche Freizeitangebot in der Umgebung schafft interessantes Kundenpotenzial auch in den Abendstunden sowie an Wochenenden.

Die Highlights auf einen Blick

- **Ca. 81,28 m² Nutzfläche auf einer Ebene**
- **Barrierefrei**
- **Schattiger Gastgarten**
- Individuelle **Umplanungs- und Gestaltungsmöglichkeiten**
- Ausreichend **Stellplätze**
- Sehr gute **Öffentliche Verkehrsanbindung**
- Gute Erreichbarkeit mit dem **PKW**
- Hohe Bewohnerdichte und attraktives Einzugsgebiet
- Freizeitangebote im Umfeld sorgen für zusätzliche Frequenz

- Vielseitig für unterschiedliche Gastronomiekonzepte nutzbar
- **Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis**
- **Aufsperrten und losstarten - auf Wusch voll ausgestattet!**

Die bestehende Gastronomienutzung am Standort zeigt bereits das Potenzial der Fläche. Das **Café Friends** an der Kefergutstraße 3 ist als Café mit Kaffee, Frühstück, Snacks und Mehlspeisen etabliert und verfügt laut eigener Website über Öffnungszeiten von Dienstag bis Samstag.

Durch die **individuellen Umplanungsmöglichkeiten** lässt sich die Fläche optimal an die eigenen Vorstellungen und das jeweilige Gastronomiekonzept anpassen. Bei zusätzlichem Platzbedarf stehen **optionale Lagerflächen** zur Verfügung.

Eine hervorragende Möglichkeit für Unternehmer, die einen gut erreichbaren Gastronomiestandort mit bestehendem Einzugsgebiet suchen und ohne lange Vorlaufzeit starten möchten.

Aufsperrten – losstarten – erfolgreich durchstarten!

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobilien suche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap