

**Geschäfts- u. Wohnobjekt mit Potential vis a vis  
Top-Sparmarkt - Zentrum Unterweissenbach (Baurecht  
oder Superädifikat)**



4273 Unterweissenbach, Markt 15\_Außenansicht

**Objektnummer: 294**

**Eine Immobilie von marktwert Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markt 15
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4273 Unterweißenbach
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.504,00 m <sup>2</sup>
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	F 241,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Gesamtmiete	5.040,00 €
Kaltmiete (netto)	4.200,00 €
Kaltmiete	4.200,00 €
USt.:	840,00 €
Provisionsangabe:	

bei 10 bis 30 Jahre Vertragsdauer 1,5 %, über 30 Jahre Vertragsdauer 1 % des auf die Dauer vereinbarten Baurechts/Superädifikates entfallenden Bauzins bzw. Superädifikatszinses (max. Berechnungszeitraum = 50 Jahre)

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Gilbert Kagerer**

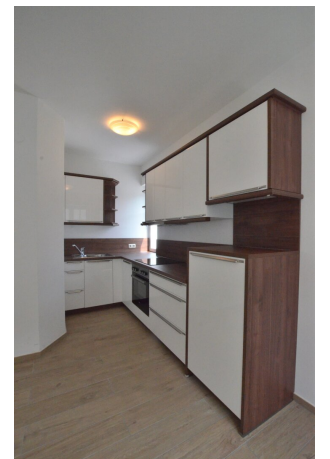
marktwert Immobilien GmbH









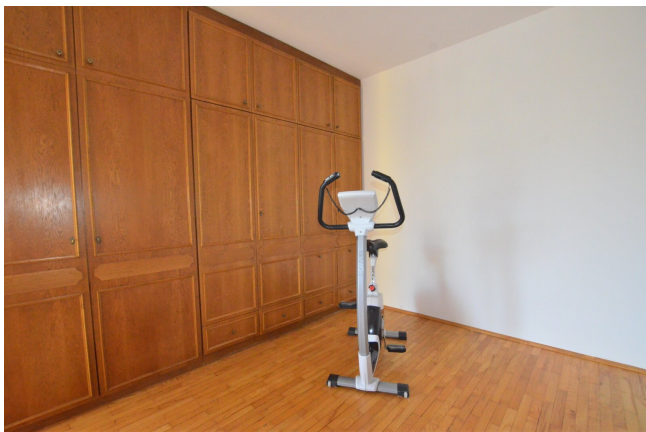






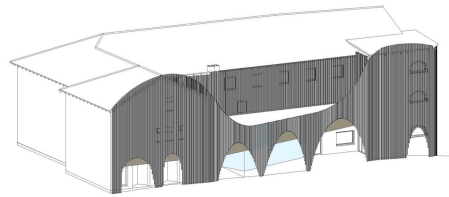


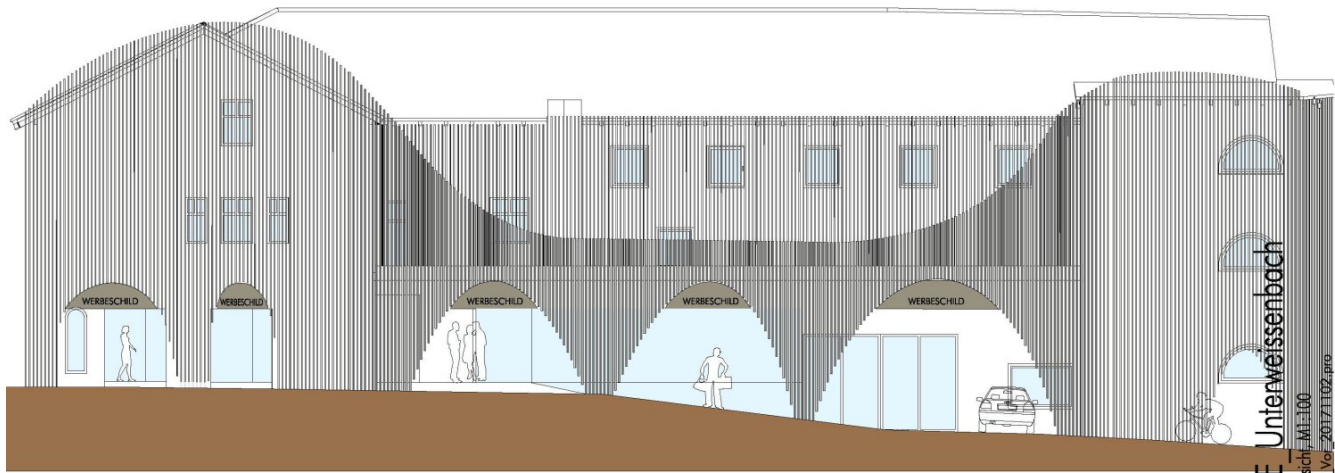






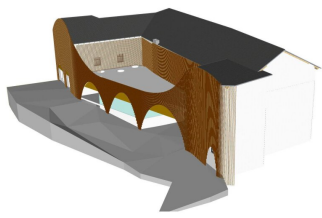




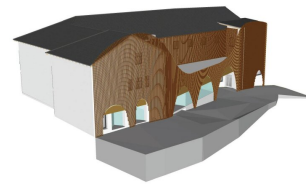


SE Unterweissenbach  
 Ansicht\_M1:100  
 SE\_Vor\_20171102.dwg

**SONOS**  
 ARCHITEKTUR ZT-EMBH  
 Inngasse 24, 4980 Leoben  
 Telefon: +43 76526 1195  
 www.sonos-architektur.at



**SONOS**  
 ARCHITEKTUR ZT-EMBH  
 Inngasse 24, 4980 Leoben  
 Telefon: +43 76526 1195  
 www.sonos-architektur.at



**SONOS**  
 ARCHITEKTUR ZT-EMBH  
 Inngasse 24, 4980 Leoben  
 Telefon: +43 76526 1195  
 www.sonos-architektur.at

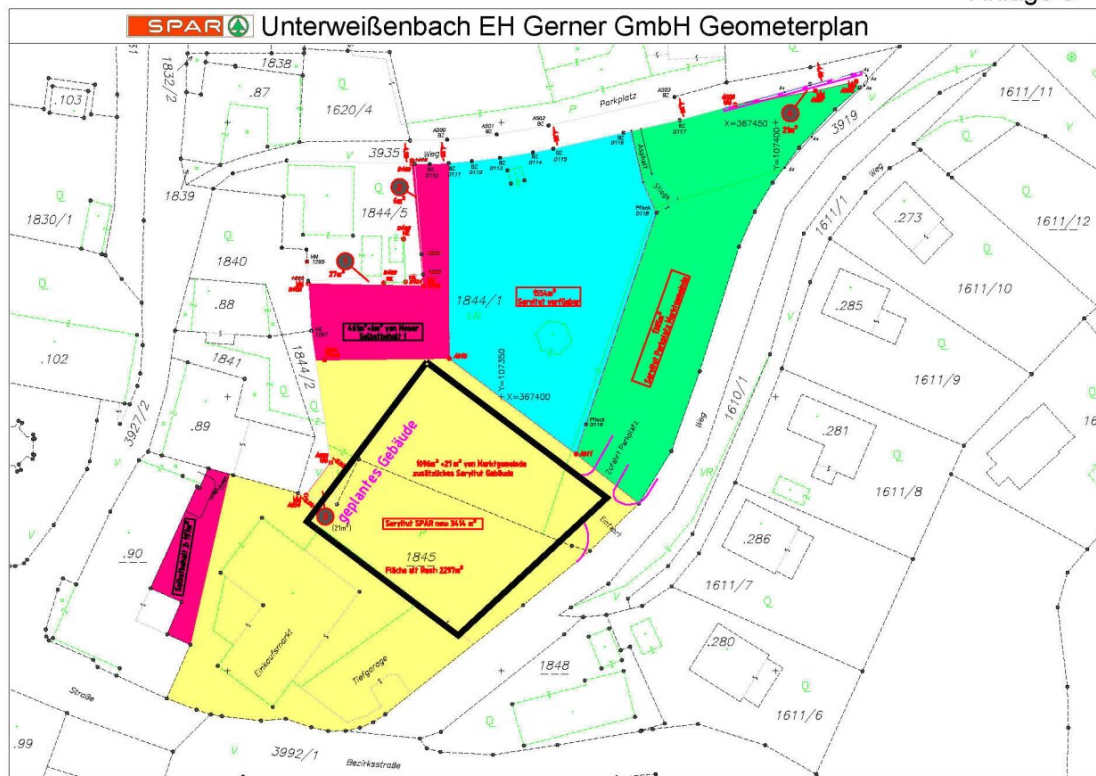


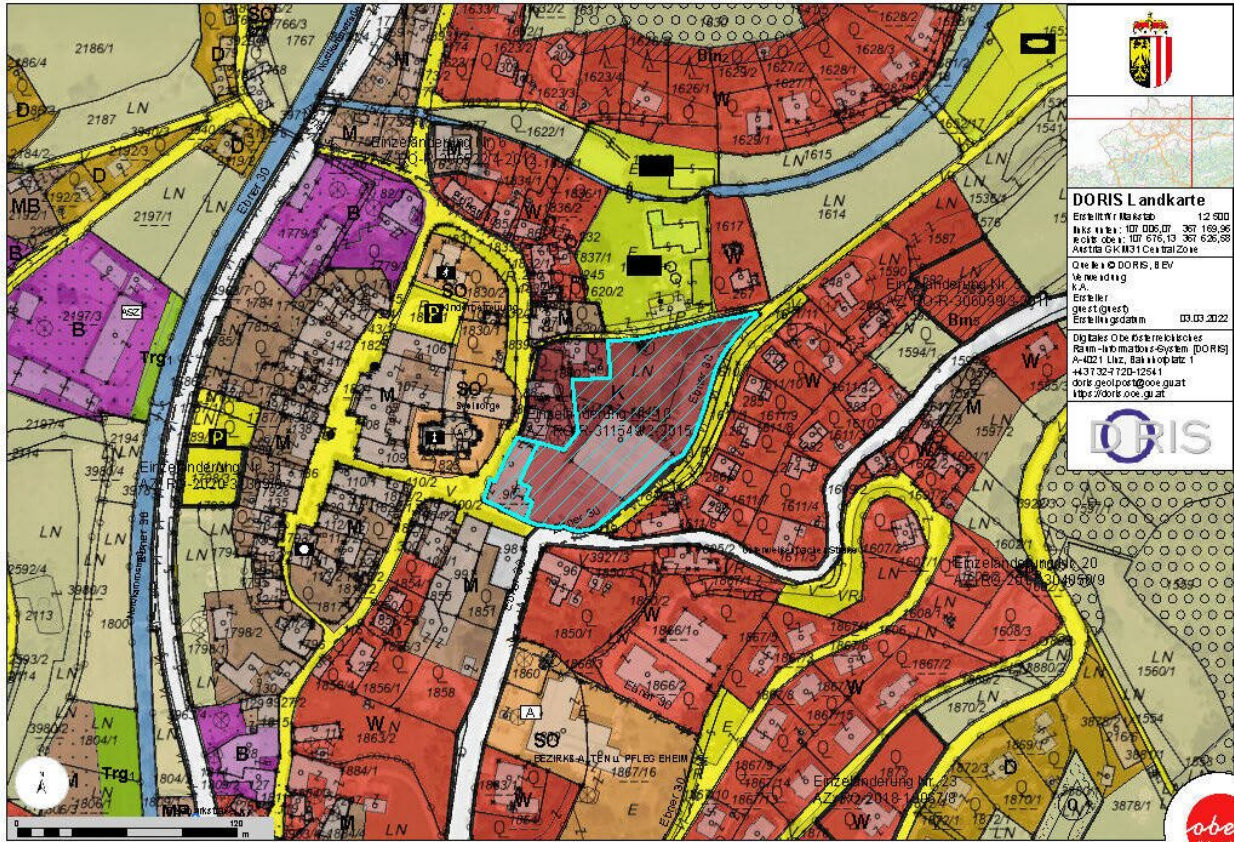
SE Unterweissenbach

Skizze 02

SE\_Vor\_20171102.pro








**DORIS Landkarte**  
 Erstellung: Marktamt 12.000  
 Maßstab: 1:10000  
 Datum: 03.03.2022  
 Projekt: GKM 31 Central Zone  
 Quelle: © DORIS, B.V.  
 Vertrieb: Marktamt  
 Erstellung: 03.03.2022  
 DORIS ist ein Produkt der DORIS-Gruppe  
 DORIS-Informationssystem (DORIS)  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 doris.geoport@ooe.gub.at  
 https://doris.ooe.gub.at




Für die Karte sind die Daten der Katastralgemeinschaften der Stadt Linz verwendet worden. Die Karte ist eine Kopie der Katastralgemeinschaften der Stadt Linz. Die Karte ist eine Kopie der Katastralgemeinschaften der Stadt Linz. Die Karte ist eine Kopie der Katastralgemeinschaften der Stadt Linz.




**DORIS Landkarte**  
 Entwerfer: Markgraf 1:2.500  
 Maßstab: 1:2.500 (1:1 Maßstab 1:2.500)  
 Projekt: 2021, 10/2021, 11/2021, 12/2021  
 Auftraggeber: GKK M31 Central Zone

© 2022 DORIS, B.V.  
 Alle Rechte vorbehalten.  
 Entwerfer:  
 GKK M31 Central Zone  
 Entwerferdatum: 03.03.2022

Dieses Dokument ist ein Produkt des  
 Raum-Information-Systems (DORIS)  
 A-4021 Linz, Bau- und  
 443732-1720-12544  
 doris.geoport@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at




Für die Karte sind die Daten der GKK M31 Central Zone verwendet worden. Die Karte ist ein Produkt des Raum-Information-Systems (DORIS).  
 Das DORIS-System ist ein Produkt der GKK M31 Central Zone. Die Karte ist ein Produkt des Raum-Information-Systems (DORIS).

## Objektbeschreibung

Das in den sechziger und siebziger Jahren in Massivbauweise errichtete Gebäude, stellt sich aufgrund eines sehr sorgsamem Umganges und verschiedener Bau- u. Sanierungsetappen (Dach u. Eindeckung, Vollwärmeschutz, Fenster etc.) in den letzten 25 Jahren dem Alter und der Nutzung entsprechend bei laufender Instandhaltung in einem ordentlichen Zustand dar. Das teilunterkellerte 2-geschossige Objekt wurde in den letzten Jahren als Geschäfts-, Gastro- u. Wohngebäude genutzt. Im Erdgeschoß befinden sich ein Friseursalon mit rd. 60 m<sup>2</sup> zuzüglich 20 m<sup>2</sup> Lager, ein Massageraum mit rd. 22 m<sup>2</sup>, ein Gastronomielokal (Pizzeria) mit rd. 100 m<sup>2</sup> zzgl. 20 m<sup>2</sup> Lager, ein Markt-Cafe mit rd. 50 m<sup>2</sup> (zzgl. 40 m<sup>2</sup> Terrasse u. einem Lagerraum) sowie einem Schuh-Sport-Geschäft mit rd. 340 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen (inkl. Flächen im 1. OG). Im OG befinden sich 3 Wohneinheiten zwischen 22 - 150 m<sup>2</sup> sowie eine ausbaufähige Fläche ehemaliger Fremdenzimmer mit rd. 220 m<sup>2</sup>. Lt. Angabe Eigentümer könnten rd. 1.000 m<sup>2</sup> durch Umbau bzw. Aufstockung des Gebäudes ausgebaut werden (diesbezüglich liegen noch keine Genehmigungen vor).

Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über eine eigene Flüssiggasanlage. Die Möglichkeit eines Nahwärmeanschlusses ist durch eine an der Liegenschaft verlaufende Leitung gegeben.

Aktuell vermietbare Flächen und Stellplätze:

<b>EG (Gewerbe - tlw. mit OG)</b>		
Friseur	60m <sup>2</sup>	vermietet
Massage	22m <sup>2</sup>	Leerstand seit 1.9.22
Pizzeria	100m <sup>2</sup>	vermietet
Markt Cafe	50m <sup>2</sup>	zzgl. 40 m <sup>2</sup> Terr. u. Lager, Leerstand seit 1.9.22
Schuh-Sport	340m <sup>2</sup>	Zwei Etagen, vermietet
<b>OG 1 (Wohnungen)</b>		
Top 1	22m <sup>2</sup>	Leerstand seit 1.9.22
Top 2	60m <sup>2</sup>	Leerstand seit 1.9.22
Top 3	150m <sup>2</sup>	Vermietung seit 1.9.22
<b>Summe</b>	<b>804m<sup>2</sup></b>	
<b>PKW-Stellplätze</b>		
TG-Stellplätze	4 Stk.	hievon 2 vermietet
Freistellplätze	7 Stk.	

Zum Objekt gehört noch eine Aussenfläche (Selbstbehaltsfläche 2 - rot dargestellt) mit rd. 197 m<sup>2</sup> (Stk. 7 Parkplätze). Vor allem im Hinblick auf ein Projekt wäre eine zusätzliche Servitutsfläche von rd. 1.554 m<sup>2</sup> verfügbar (blau dargestellt). Im unmittelbaren Umfeld stehen derzeit rd. 75 Freiparkflächen u. 57 Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung. Rd. 50 Stellplätze

von den gesamt rd. 132 PKW-Stellplätzen haben einen öffentlichen Status.

**Durch die über jahrzehnte gesicherte Kundenfrequenz durch den vis a vis liegenden Nahversorger und der damit verbundenen Parkinfrastruktur ergibt sich eine optimale Voraussetzung für einerseits gewerblicher als auch wohnwirtschaftlicher Vermietung sowie der Entwicklung eines Projektes bei einer gegebenen Kerngebietswidmung.**

**Das Objekt wird im Rahmen einer Baurechts- oder Superädifikatskonstellation inkl. Vormiet- u. Vorkaufsrecht auf ca. 50 Jahre (bis max. 100 Jahre) angeboten. Durch den erwähnten Nahbezug zum benachbarten Sparmarkt und dem Zugang zu den großzügigen Aussenflächen am Gst. 1845 stehen auch für ein Projekt entsprechende Parkmöglichkeiten zur Verfügung.**

**NEU-->REVITALISIERUNGSFÖRDERUNG BIS EUR 400.000,- FÜR ORTSKERNBELEBUNG**