

**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 ²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	F 241,00 kWh / m ² * 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

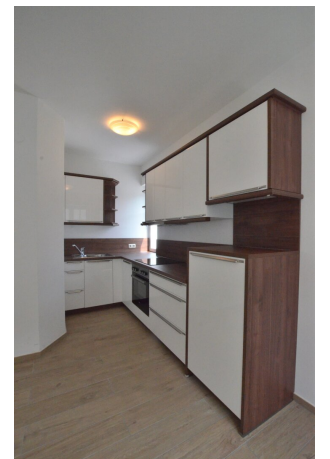
marktwert Immobilien GmbH







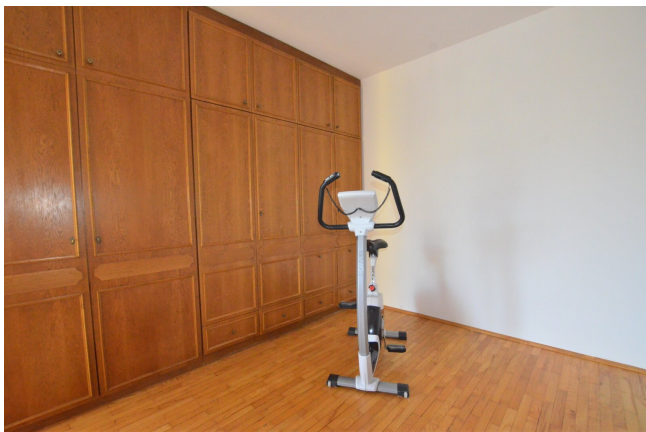






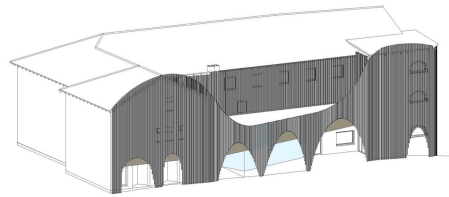










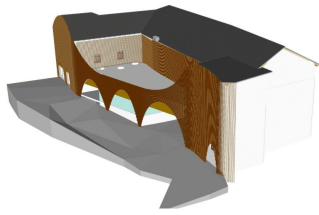




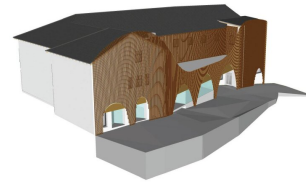
SE Unterweissenbach

Anticht, M1:100
SE_Vor_20171102.dwg

SONOS
ARCHITECTUR ZT-EMBIH
Inng. 4, 24, 4981 Leoben
M. 030 4379550 193
www.sonos-architektur.at



SONOS | SE Unterweissenbach
Archit. 01
SE_Vor_20171102.dwg



SONOS | SE Unterweissenbach
Archit. 01
SE_Vor_20171102.dwg



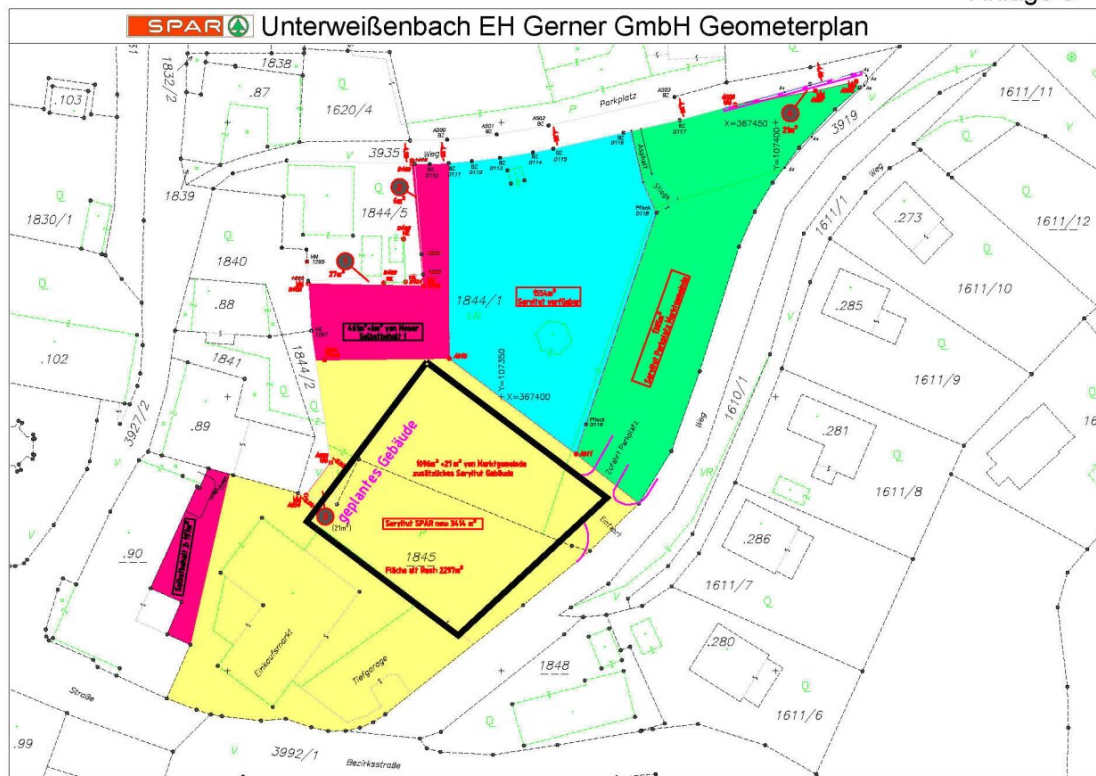
SE Unterweissenbach

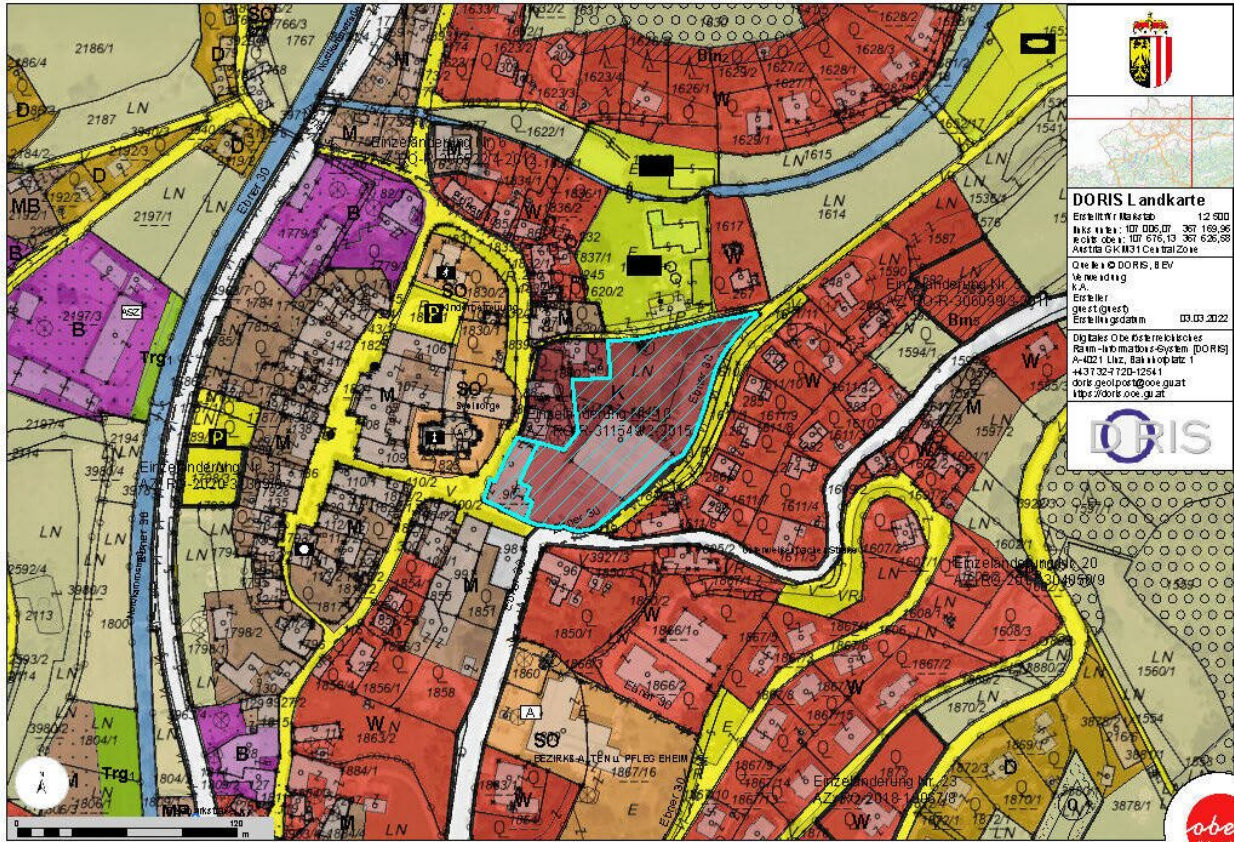
Skizze 02

SE_Vor_20171102.pro

SONOS
ARCHITEKTUR ZT+GMBH
Innsbrg. 24, 6050 Leoben
Tel. No. +43 7550 193
www.sonos-architektur.at







DORIS Landkarte
 Erstellung: Marktamt 12.000
 Maßstab: 1:5000
 Projekt: 2019
 Datum: 03.03.2022

Geoinformationssystem (GIS)
 DORIS
 4437324720-12544
 doris.geoport@ooe.gub.at
 https://doris.ooe.gub.at

DORIS

Für die Karte sind die Daten der Katastralgemeinschaft Linz verwendet worden. Die Karte ist eine Kopie der Originalkarte. Die Karte ist eine Kopie der Originalkarte. Die Karte ist eine Kopie der Originalkarte.



DORIS Landkarte
 Entwerfer: Markgraf 1:2.500
 Maßstab: 1:2.500 (1:300, 1:600, 1:1.200, 1:2.500)
 Projekt: GKM 31-Centralzone
 Quelle: © DORIS, B. EV
 Version: 10/19
 Entwerfer: Markgraf
 Erstellung: 03.03.2022
 Datasystem: DORIS
 A-4021 Linz, Bau- und Planung
 4437324720-12544
 doris.geoport@ooe.guat
 https://doris.ooe.guat



Für die Karte der Katastralgemeinschaft, welche die geographischen Daten der Katastralgemeinschaft enthält, sind die Katastralgemeinschaften für die Genauigkeit der Daten verantwortlich.
 Der Verleger ist für die Genauigkeit der Daten nicht verantwortlich.

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 m² zuzüglich 20 m² Lager, ein Massageraum mit rd. 22 m², ein Gastronomielokal (Pizzeria) mit rd. 100 m² zzgl. 20 m² Lager, ein Markt-Cafe mit rd. 50 m² (zzgl. 40 m² Terrasse u. einem Lagerraum) sowie einem Schuh-Sport-Geschäft mit rd. 340 m² auf 2 Etagen (inkl. Flächen im 1. OG). Im OG befinden sich 3 Wohneinheiten zwischen 22 - 150 m² sowie eine ausbaufähige Fläche ehemaliger Fremdenzimmer mit rd. 220 m². Lt. Angabe Eigentümer könnten rd. 1.000 m² 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:

EG (Gewerbe - tlw. mit OG)		
Friseur	60m ²	vermietet
Massage	22m ²	Leerstand seit 1.9.22
Pizzeria	100m ²	vermietet
Markt Cafe	50m ²	zzgl. 40 m ² Terr. u. Lager, Leerstand seit 1.9.22
Schuh-Sport	340m ²	Zwei Etagen, vermietet
OG 1 (Wohnungen)		
Top 1	22m ²	Leerstand seit 1.9.22
Top 2	60m ²	Leerstand seit 1.9.22
Top 3	150m ²	Vermietung seit 1.9.22
Summe	804m²	
PKW-Stellplätze		
TG-Stellplätze	4 Stk.	hievon 2 vermietet
Freistellplätze	7 Stk.	

Zum Objekt gehört noch eine Aussenfläche (Selbstbehaltsfläche 2 - rot dargestellt) mit rd. 197 m² (Stk. 7 Parkplätze). Vor allem im Hinblick auf ein Projekt wäre eine zusätzliche Servitutsfläche von rd. 1.554 m² 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