

**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

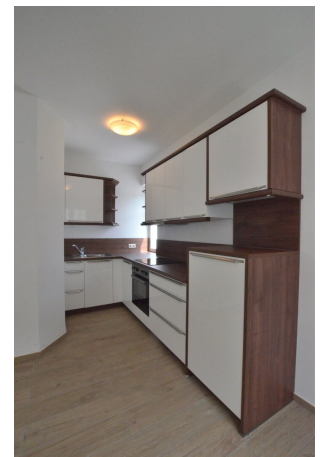
marktwert Immobilien GmbH













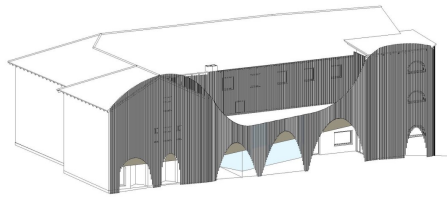








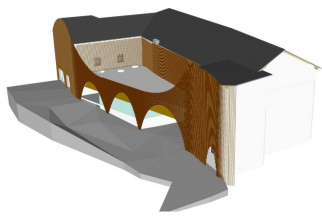




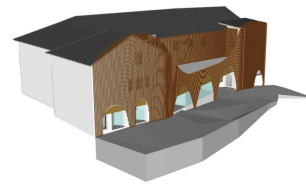


SE Unterweissenbach
 Ansicht_M1:100
 SE_Vor_20171102.dwg

SONOS
 ARCHITECTUR ZT-EMBIH
 Inng. 4, 24, 4981 Leoben
 Tel. +43 76526 119
 www.sonos-architektur.at



SONOS
 ARCHITECTUR ZT-EMBIH
 Inng. 4, 24, 4981 Leoben
 Tel. +43 76526 119
 www.sonos-architektur.at



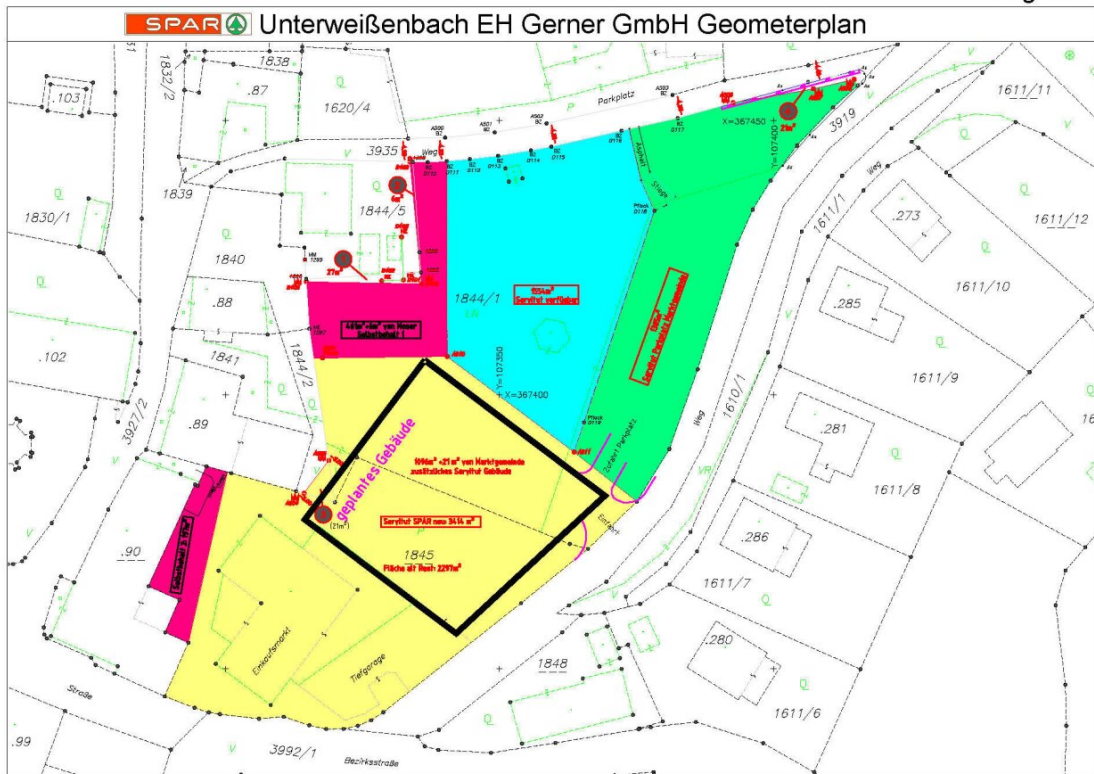
SONOS
 ARCHITECTUR ZT-EMBIH
 Inng. 4, 24, 4981 Leoben
 Tel. +43 76526 119
 www.sonos-architektur.at

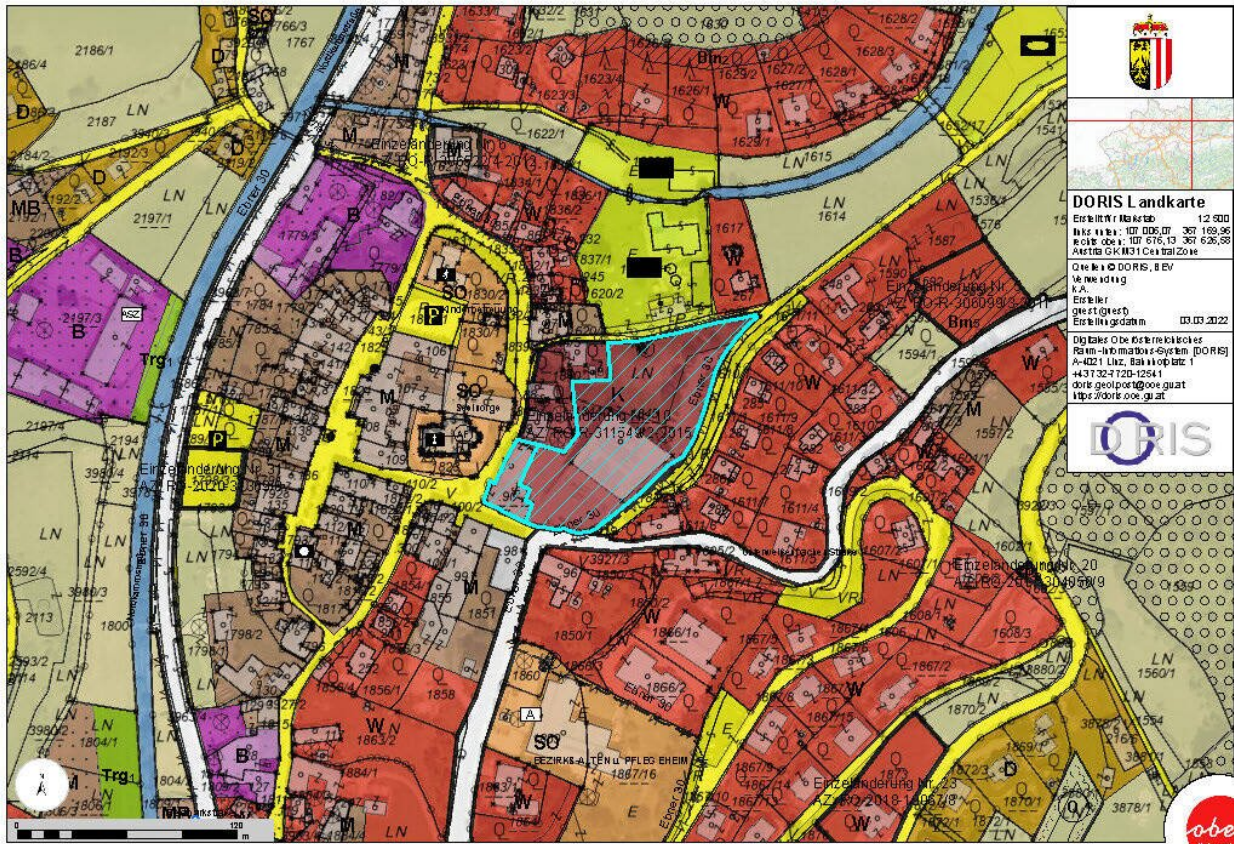


SE Unterweissenbach

Skizze 02

SE_Vor_20171102.pro







DORIS Landkarte
 Ersteller: Markt Linz
 Maßstab: 1:12.500
 Projekt: 2019-03-07
 Datum: 03.03.2022
 Projekt: 2019-03-07
 Datum: 03.03.2022

DORIS

Für die Karte sind die Daten der Katastralgemeinschaft Linz verwendet. 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: 1:100.000 (1:300.000)
 Projekt: 001-100-13-361-626-58
 Auftraggeber: GKN III Central Zone
 Geoinformationssystem: DORIS, B.V.
 Version: 10/19
 Ersteller: GKN III Central Zone
 Erstellungsdatum: 03.03.2022
 DORIS ist ein geoinformationssystem (GIS)
 A-4021 Linz, Bahnhofsplatz 1
 443732-1720-12544
 doris.geoinfo@ooe.guat
 https://doris.ooe.guat




Für die Karte sind die Daten der GKN III Central Zone verwendet worden. Die Karte ist eine Kopie der Originaldaten der GKN III Central Zone. Die Karte ist eine Kopie der Originaldaten der GKN III Central Zone. Die Karte ist eine Kopie der Originaldaten der GKN III Central Zone.

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