

**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**

## 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**

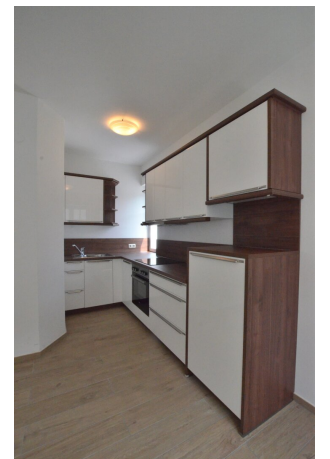
marktwert Immobilien GmbH









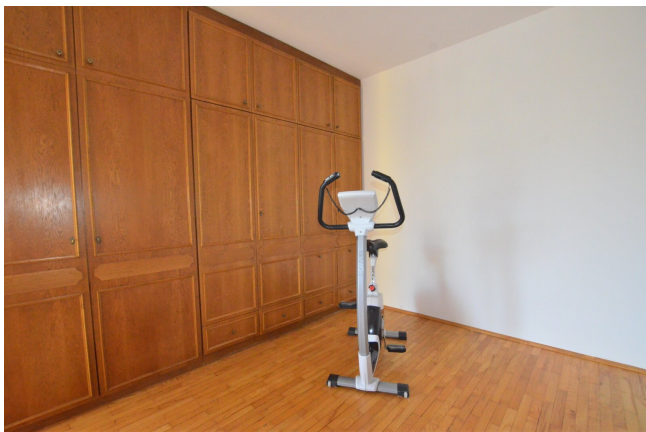






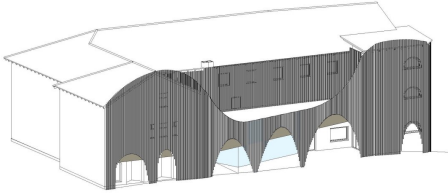










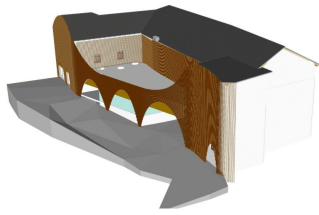




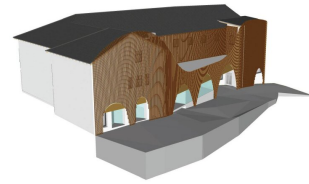
SE Unterweissenbach

Anticht, M1:100  
SE\_Vor\_20171102.dwg

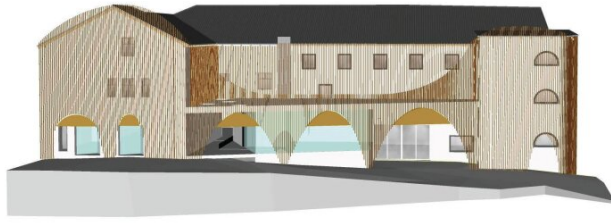
**SONOS**  
ARCHITECTUR ZT-EMBIH  
Inng. 4, 24, 4981 Leoben  
M. 030 4379550 193  
www.sonos-architektur.at



**SONOS** | SE Unterweissenbach  
Archit. ZT-EMBIH  
Inng. 4, 24, 4981 Leoben  
M. 030 4379550 193  
www.sonos-architektur.at



**SONOS** | SE Unterweissenbach  
Archit. ZT-EMBIH  
Inng. 4, 24, 4981 Leoben  
M. 030 4379550 193  
www.sonos-architektur.at

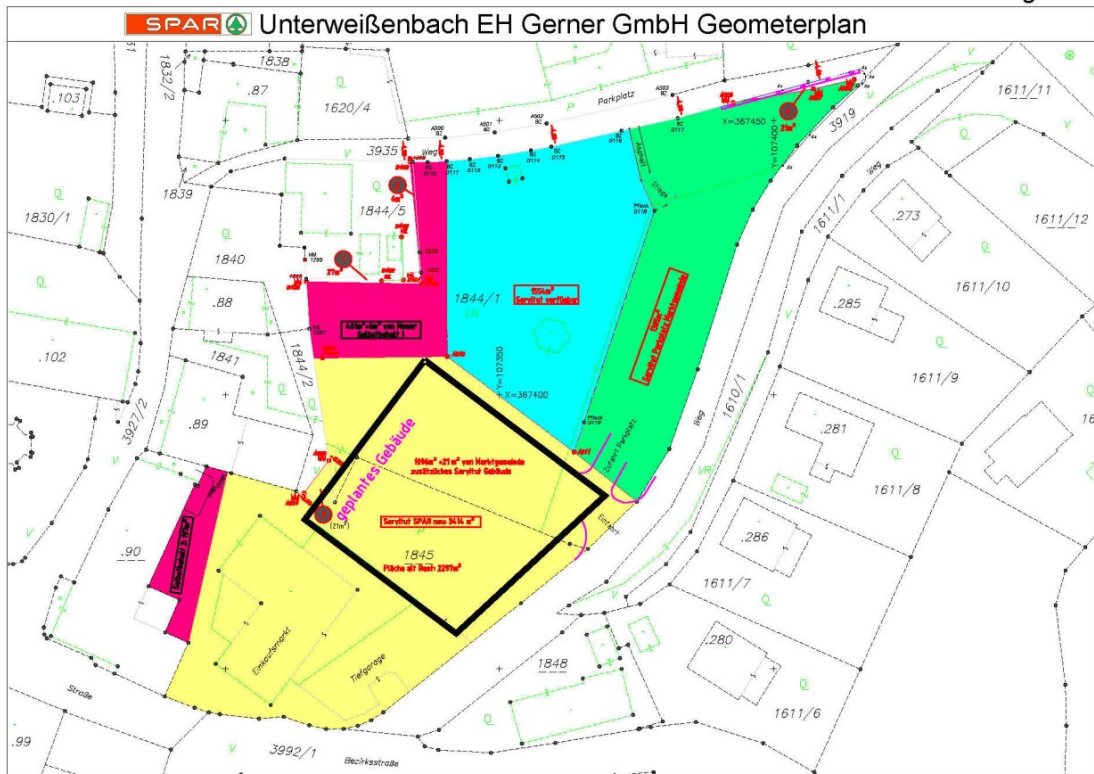


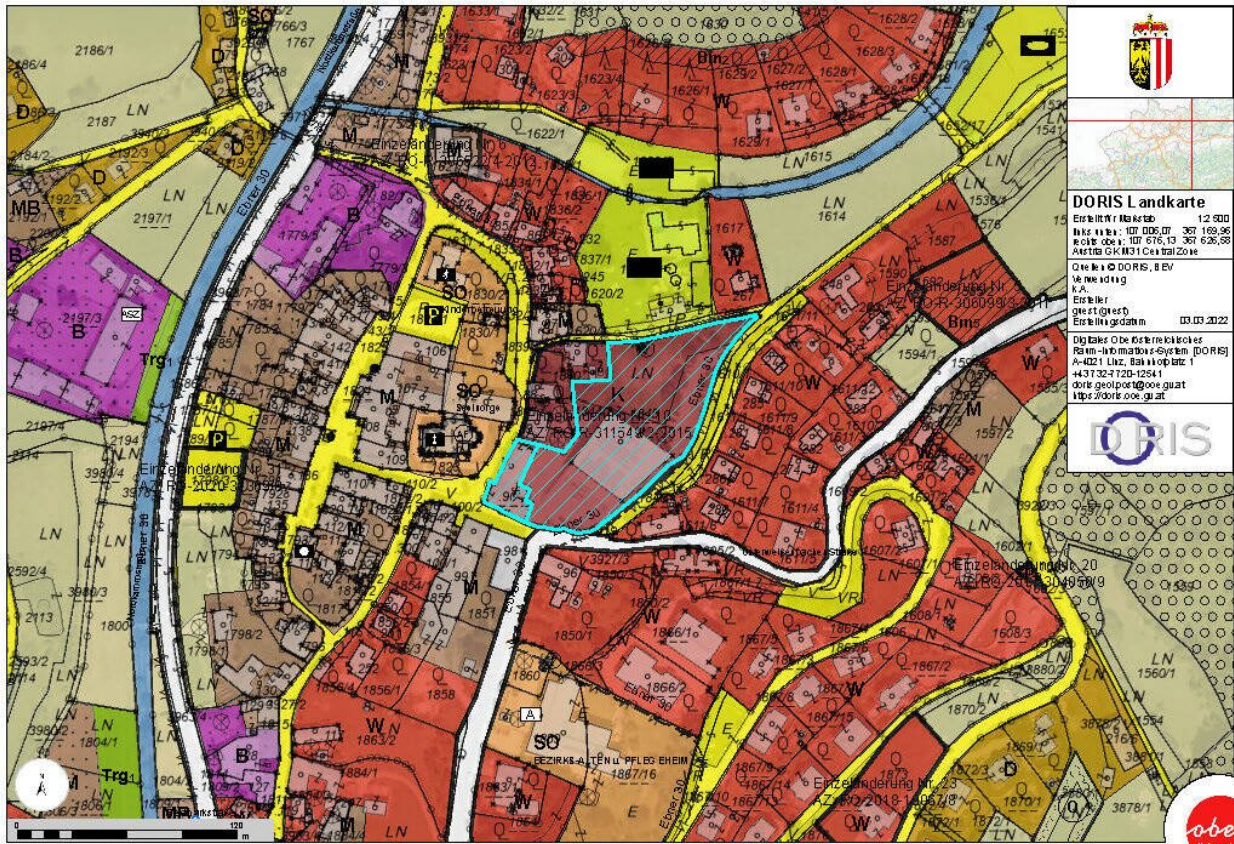
SE Unterweissenbach

Skizze 02

SE\_Vor\_20171102.pro








**DORIS Landkarte**  
 Ersteller: Markt Linz  
 Maßstab: 1:12.500  
 Projekt: 2019-2022  
 Datum: 03.03.2022

Geoinformationssystem (GIS)  
 DORIS  
 4437324720-12544  
[doris.geoport@ooe.gub.at](mailto:doris.geoport@ooe.gub.at)  
<https://doris.ooe.gub.at>




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



## 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:

EG (Gewerbe - tlw. mit OG)		
Friseur	60m <sup>2</sup>	vermietet
Massage	22m <sup>2</sup>	Leerstand seit 1.9.22
Pizzeria	100m <sup>2</sup>	vermietet
Markt Cafe		

	50m2	zzgl. 40 m2 Terr. u. Lager, Leerstand seit 1.9.22
Schuh-Sport	340m2	Zwei Etagen, vermietet
<b>OG 1 (Wohnungen)</b>		
Top 1	22m2	Leerstand seit 1.9.22
Top 2	60m2	Leerstand seit 1.9.22
Top 3	150m2	Vermietung seit 1.9.22
<b>Summe</b>	<b>804m2</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 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**