

**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 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

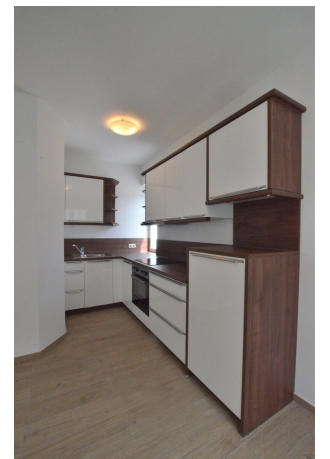
marktwert Immobilien GmbH













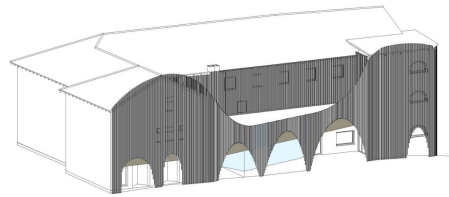










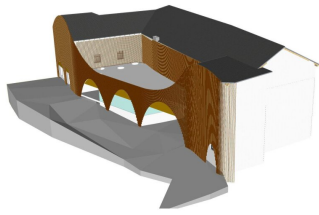




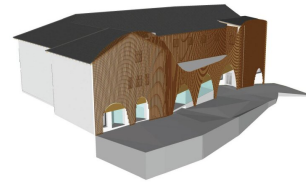
SE Unterweissenbach

Anticht, M1:100
SE_Vor_20171102.dwg

SONOS
ARCHITECTUR ZT-EMBH
Inng. 4, 24, 4950 Leoben
M. G. 1000, +43 7652 60 193
www.sonos-architektur.at



SONOS | SE Unterweissenbach
Archit. 01
SE_Vor_20171102.dwg



SONOS | SE Unterweissenbach
Archit. 01
SE_Vor_20171102.dwg



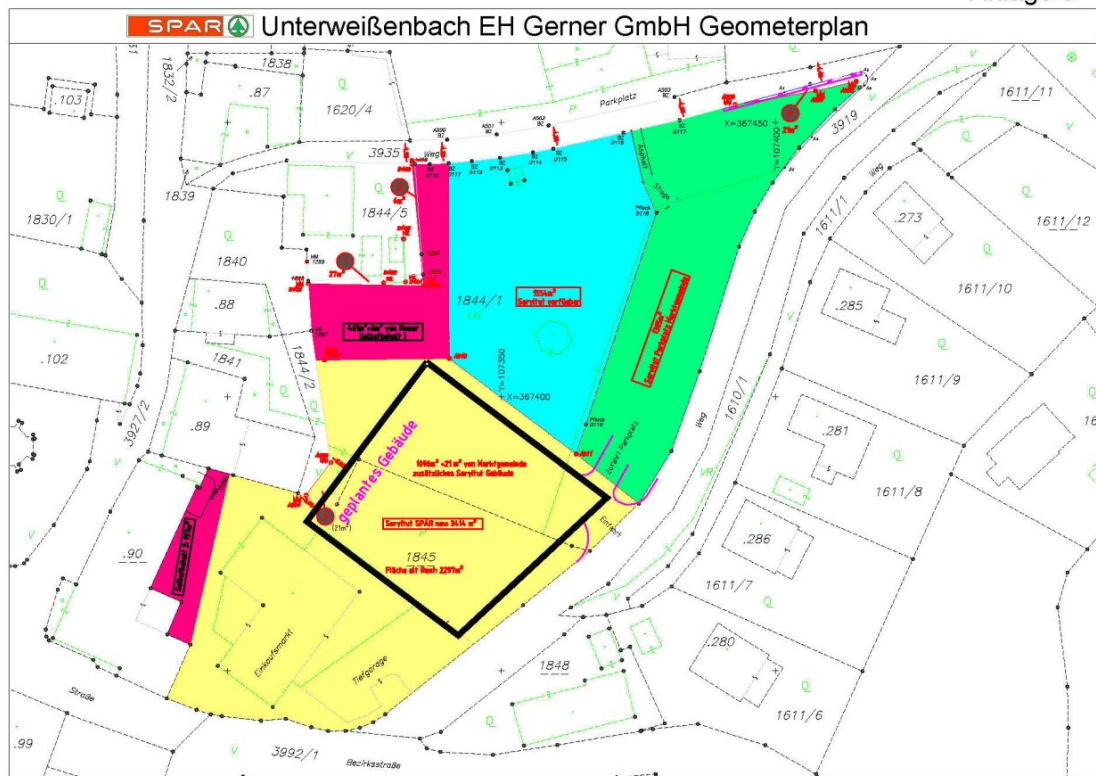
SE Unterweissenbach

Skizze 02

SE_Vor_20171102.pro

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





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		

	50m2	zzgl. 40 m2 Terr. u. Lager, Leerstand seit 1.9.22
Schuh-Sport	340m2	Zwei Etagen, vermietet
OG 1 (Wohnungen)		
Top 1	22m2	Leerstand seit 1.9.22
Top 2	60m2	Leerstand seit 1.9.22
Top 3	150m2	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