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



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 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	F 241,00 kWh / m² * 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


P
KERN


SPAR




Zu vermieten
+43 664 2040 121
Kronen Zeitung




Pizza-Pasta-Bistro

























































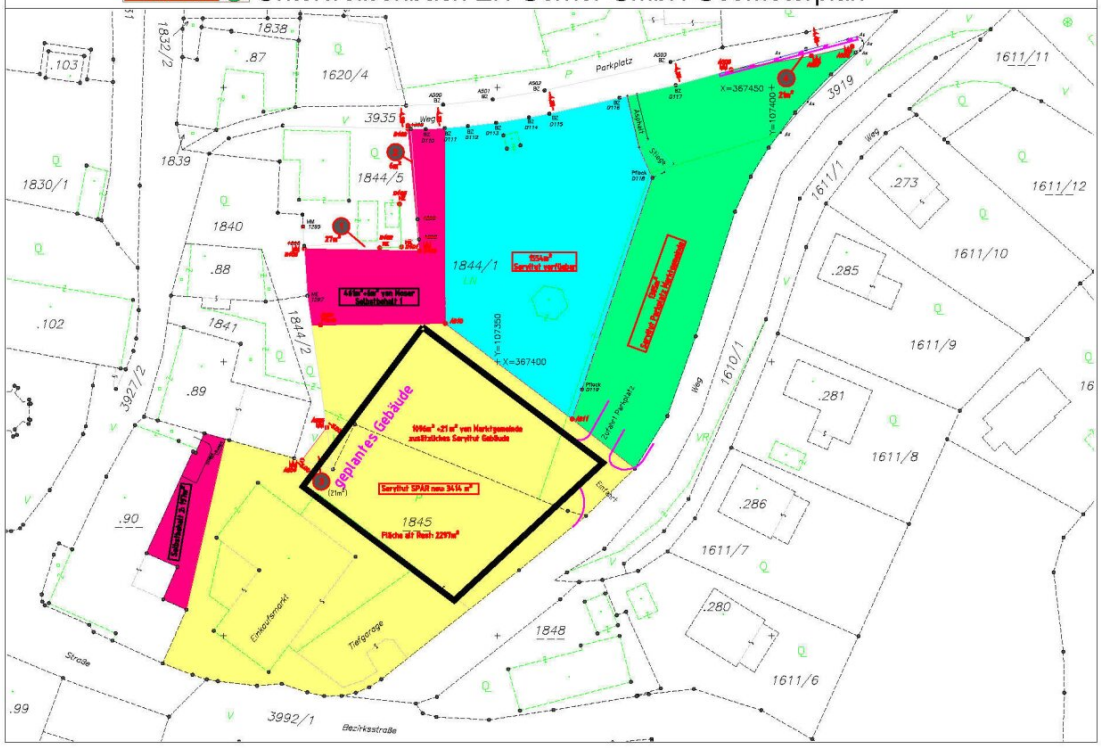


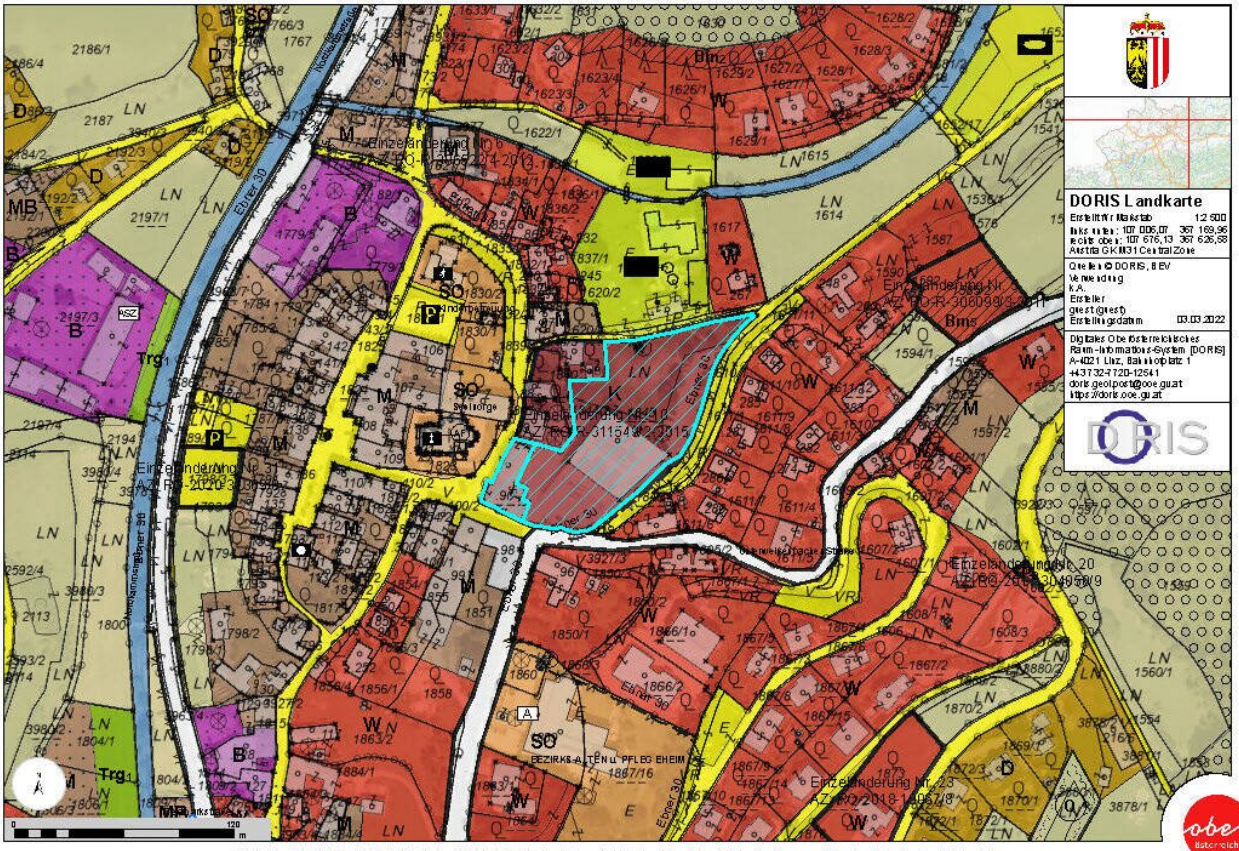


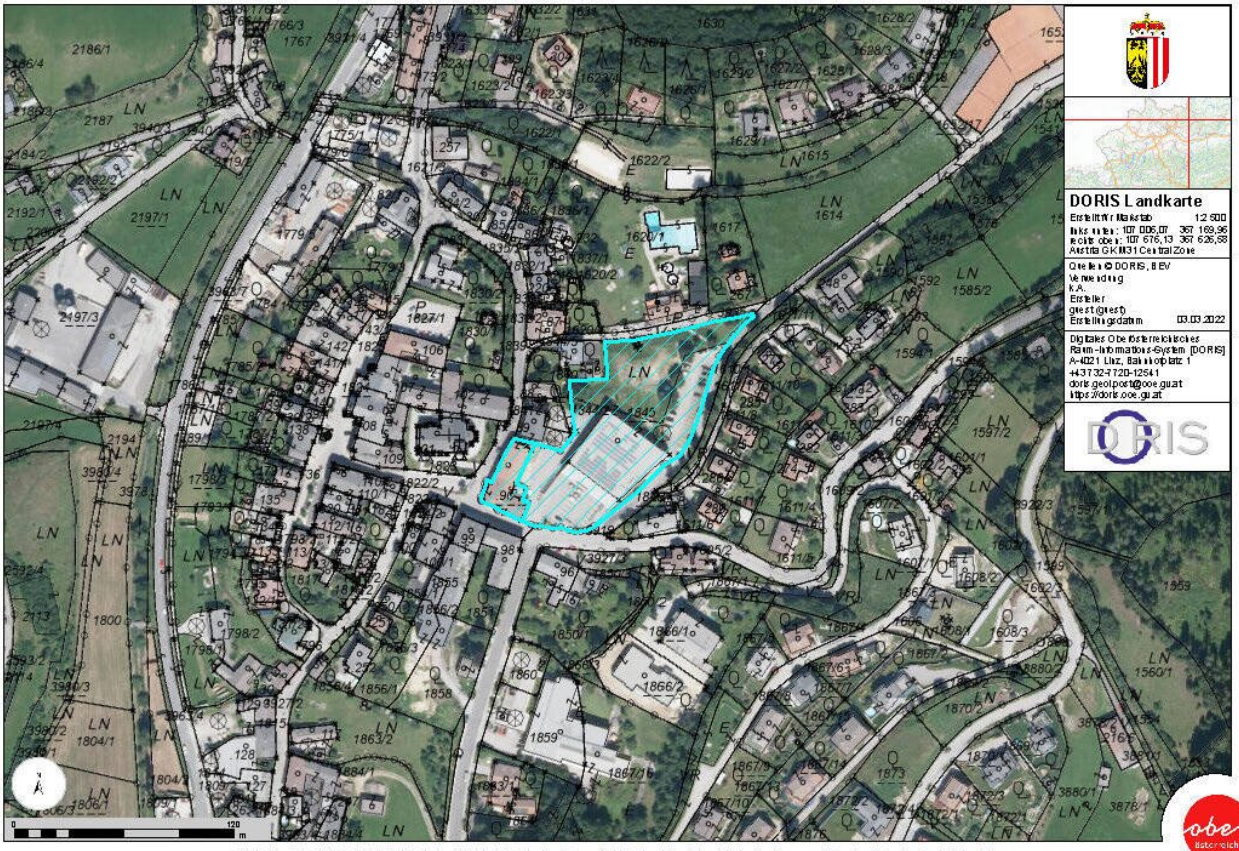

CAFE

Anlage 3

SPAR Unterweißenbach EH Gerner GmbH Geometerplan




DORIS Landkarte
Erstellt für Maßstab 1:2.500
linke obere: 107 005,01 367 169,96
rechte obere: 107 676,13 367 626,58
Austria GK M31 Central Zone
Quelle © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
geest (geest)
Erstellungsdatum 03.03.2022
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732 7720-12541
doris.geoportal@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at
DORIS
Einzeländerung Nr. 24 (P AZ-FR-311544/2-2015
Einzeländerung Nr. 20 AZ-FR-306099/3-2011
Einzeländerung Nr. 23 AZ-FR-302018-1067/8
BEZIRKS-ALTEN U. PFLEGEHEIM
Einzeländerung Nr. 31 AZ-FR-2020/3
Einzeländerung Nr. 20 AZ-FR-304958/9
Ebelsberger Straße
Ebelsberger Straße
Ebelsberger Straße



Für die kartische Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewährung und Übernahme jeglicher Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der ursachengemäßen und fachlichen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Das in den sechziger und siebziger Jahren in Massivbauweise errichtete Gebäude, stellt sich aufgrund eines sehr sorgsamen 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	60m2	vermietet
Massage	22m2	Leerstand seit 1.9.22
Pizzeria	100m2	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