

# **WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IM HERZEN VON MARIAZELL**



Ansicht straßenseitig

**Objektnummer: 2637**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz
<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8630 Mariazell
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	718,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	9,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

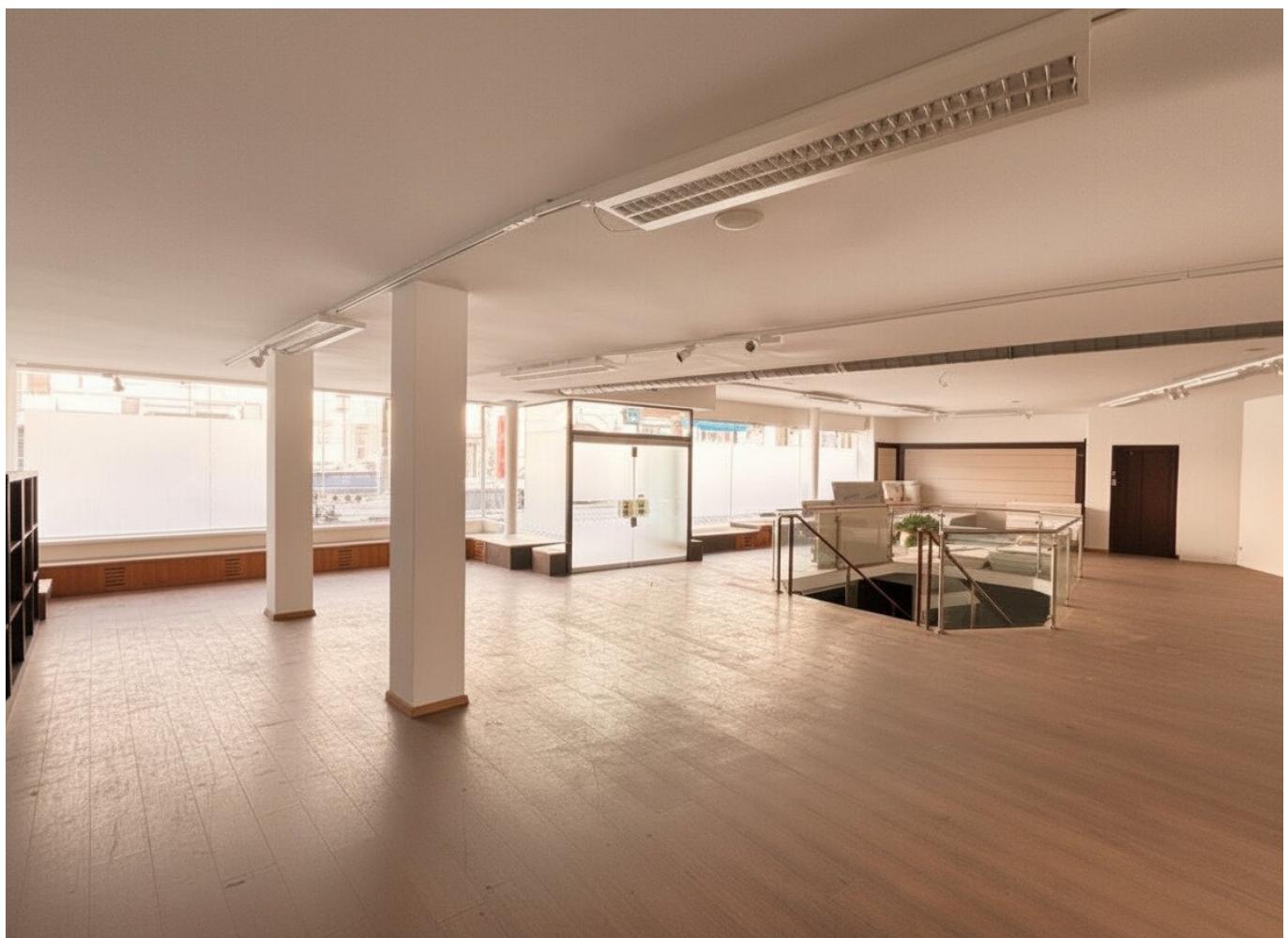
## Ihr Ansprechpartner

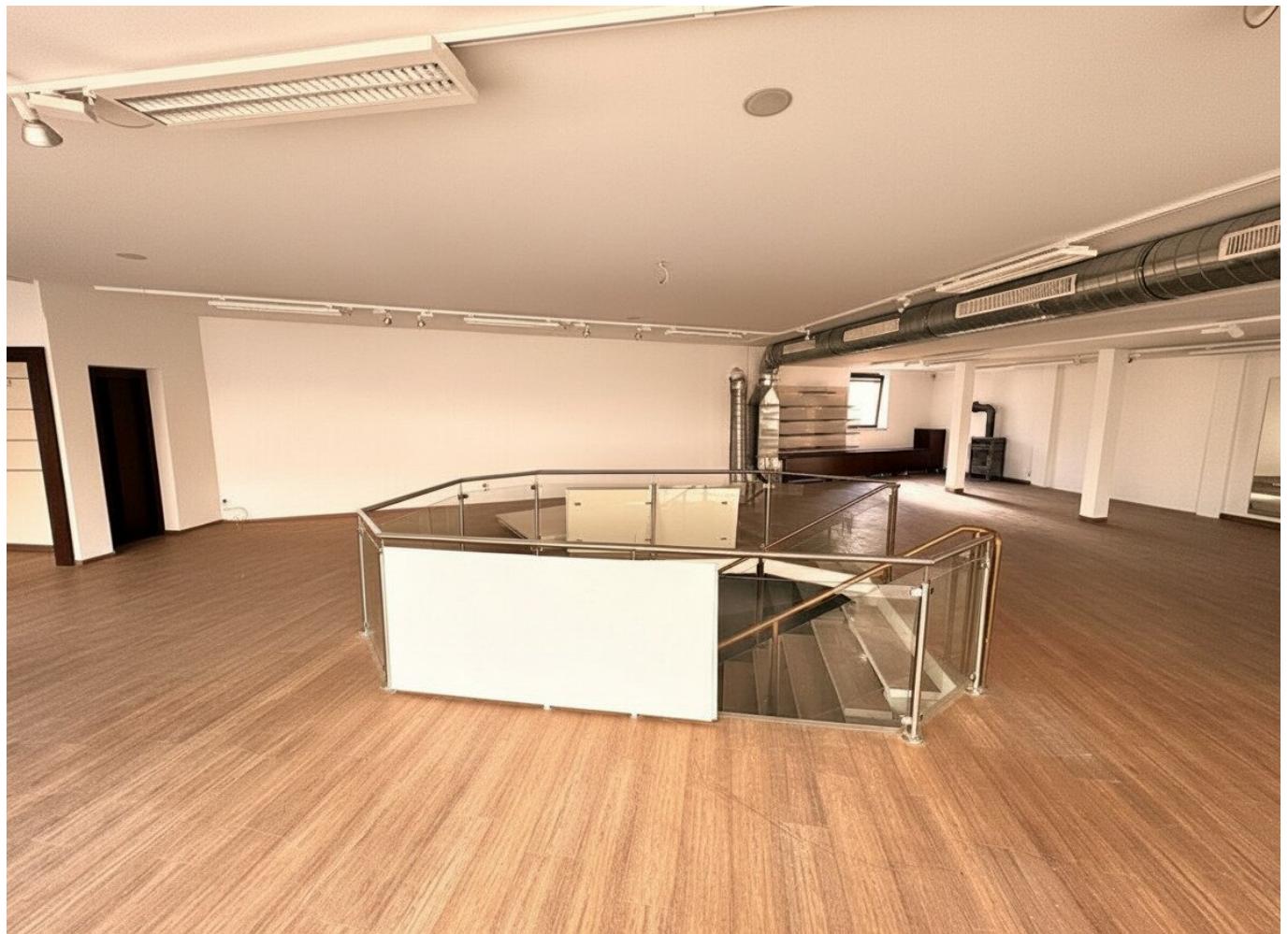


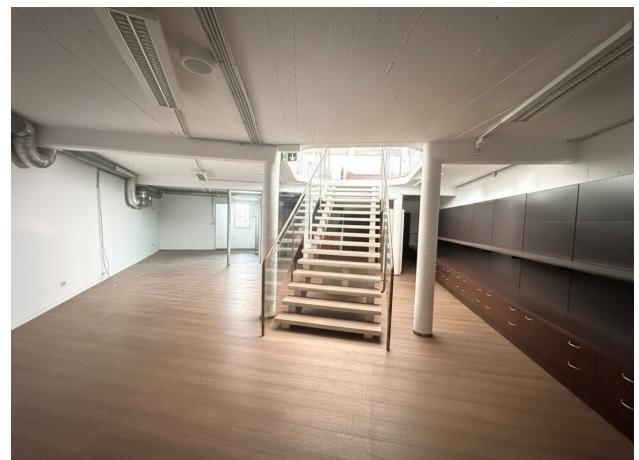
**Doris Rotschopf**

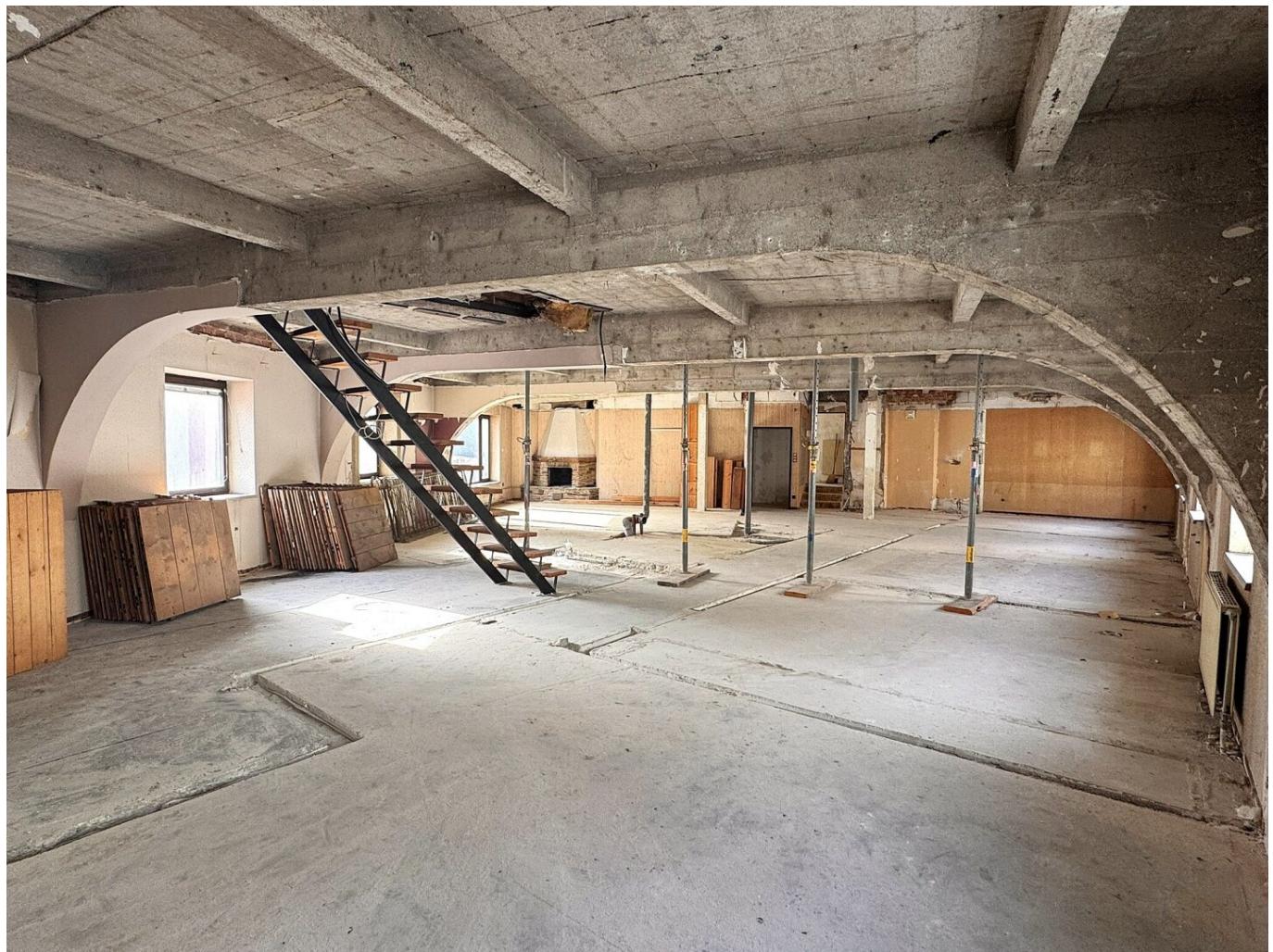
Immobilien ROT - Doris Rotschopf  
Lederergasse, 17/21  
1080 Wien

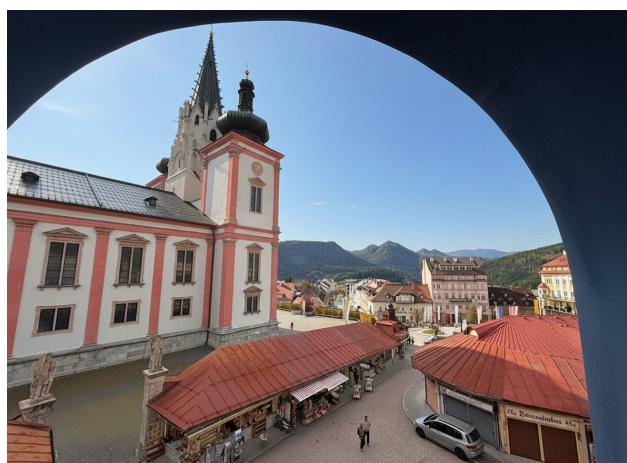
T +436643023053









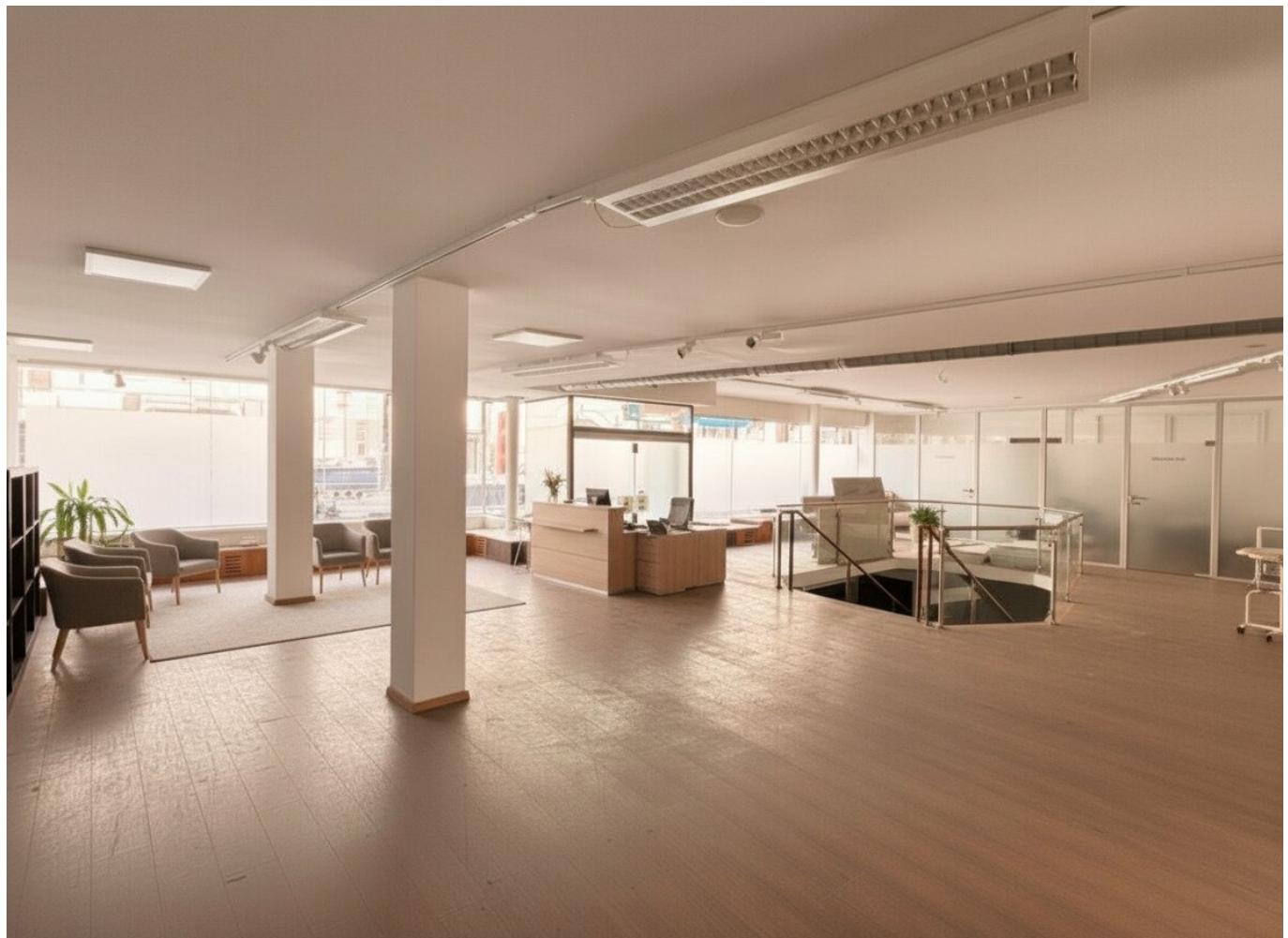


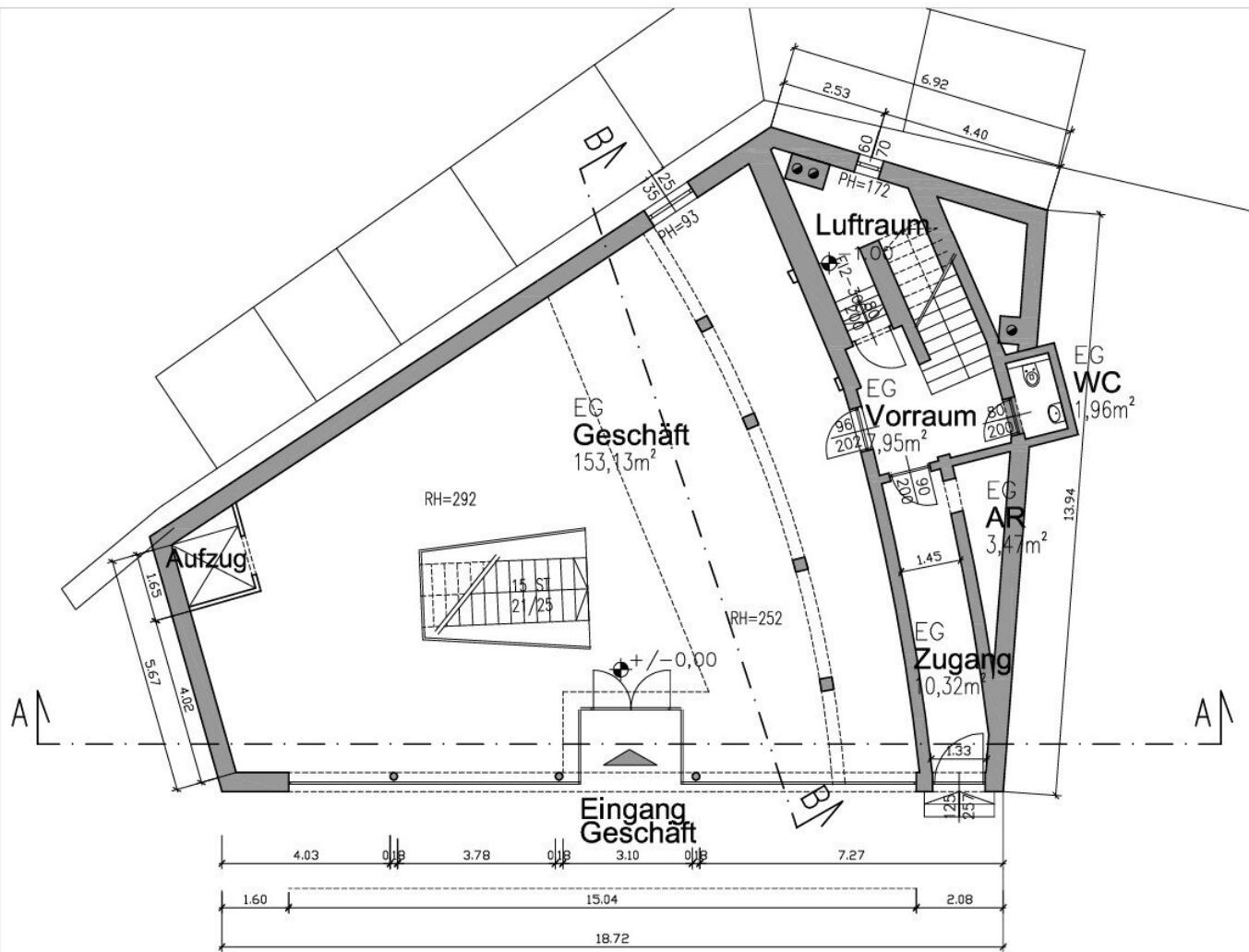




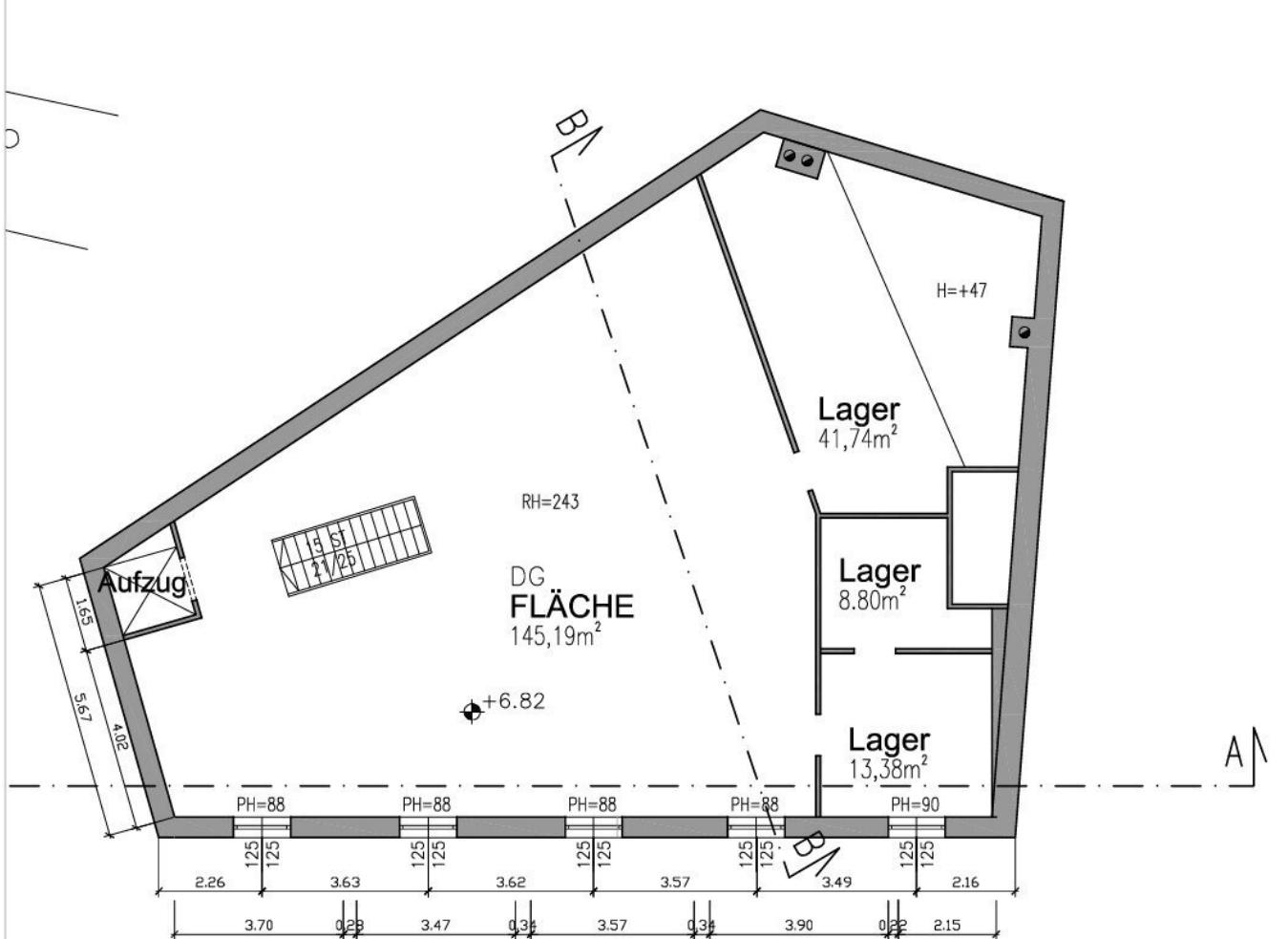




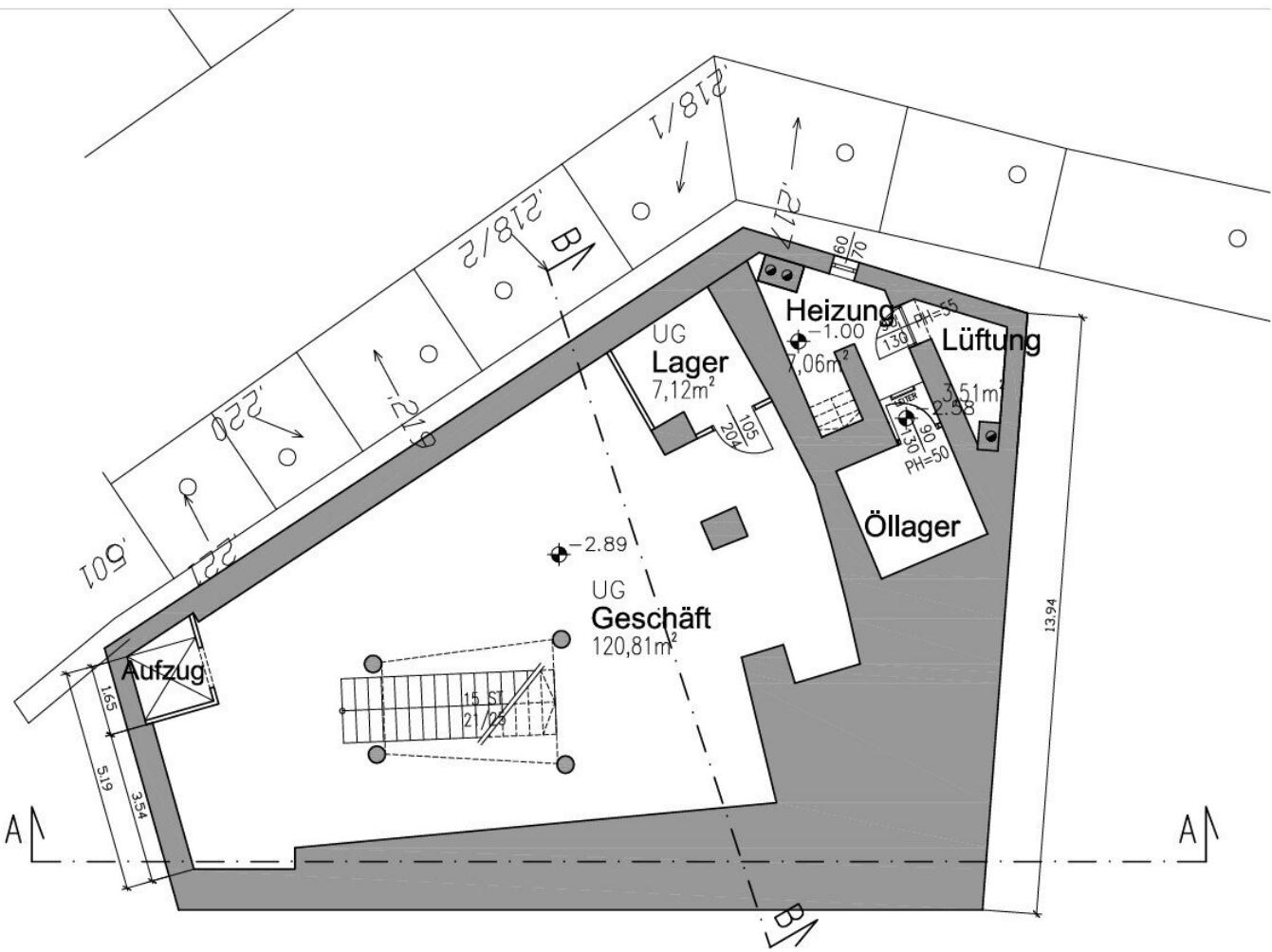




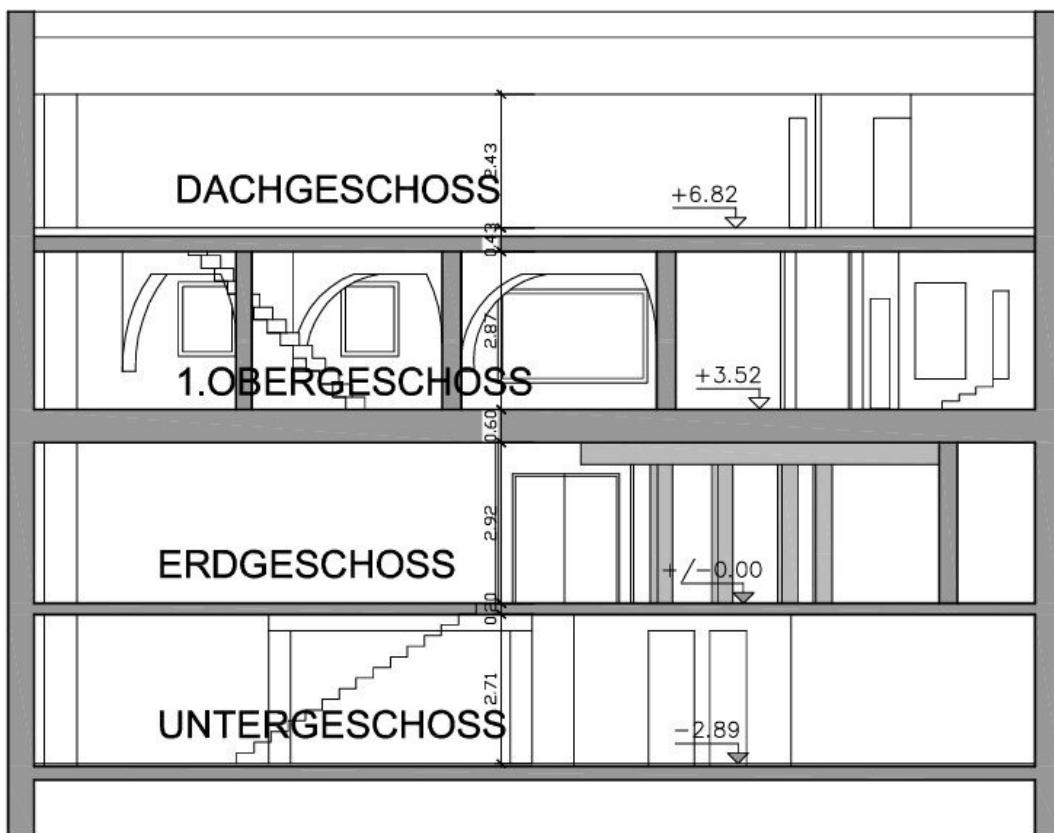




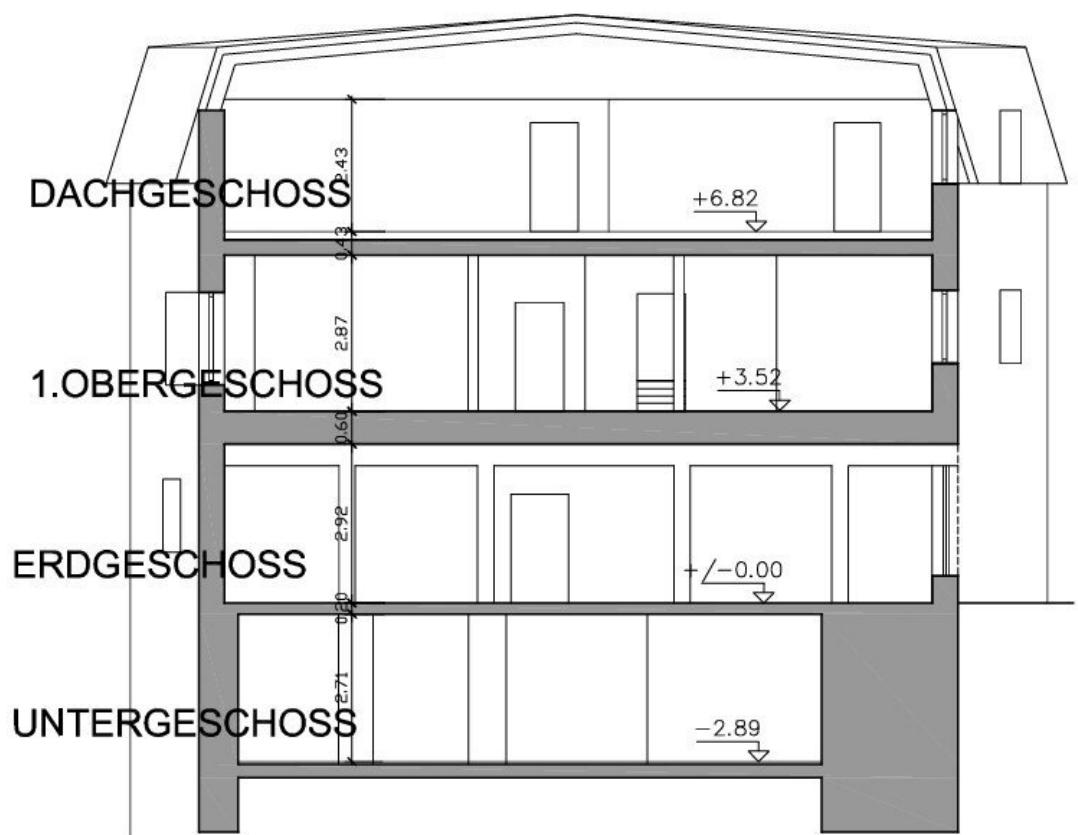
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

# Objektbeschreibung

## KRAFTPLATZ MARIAZELL - WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT GROSSEM POTENTIAL

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in **unverwechselbarer Lage direkt am Hauptplatz von Mariazell**, unmittelbar neben der berühmten Basilika. Ursprünglich um 1900 errichtet und ehemals als **Kino** genutzt, bietet das Gebäude nicht nur eine spannende Geschichte, sondern heute wieder ein enormes **Entwicklungs потенциал** in einer touristisch attraktiven Region.

### A) Objektdaten – Überblick

- **Baujahr:** ca. 1900
- **Nutzfläche:** aufgeteilt auf **Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß**
- **Lift:** vorhanden vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoß
- **Heizung:** veraltete Ölheizung (erneuerungsbedürftig), Fernwärme-Anschluss vor dem Haus
- **Zustand:** umbau- und sanierungsbedürftig, großes Potential

### B) Nutzungsmöglichkeiten im Detail

#### 1. Gewerbe (Erdgeschoß + Untergeschoß)

- **Option A:** Einzelhandelsfläche – direkt im Ortszentrum mit großer Schaufensterfront, auch abtrennbar in 2 Einheiten
- **Option B:** Gastronomiebetrieb – Café, Restaurant oder Weinstube mit großzügiger Fläche (siehe KI-Vorschläge in Bildgalerie)
- **Option C:** Kombination: Coworking-Space, Ärztezentrum, Wellness, Galerie oder Atelier - auch mit integrierter, breiter Stiege ins Untergeschoss - mit Potenzial für Behandlungsräume Personalräume oder Wellness-/Freizeiteinrichtung, Lager, Haustechnik,

## 2. Wohnen (Obergeschoss)

- Entkernter Zustand erlaubt flexible Planung
- Realisierbar: **bis zu 3 Wohnungen** mit Blick auf den Hauptplatz und die Basilika - besonderer Highlight!
- Ideal als **Eigennutzung, Ferienwohnungen** oder **Dauer vermietung**

## 3. Dachgeschoss

- Entkernter Zustand erlaubt auch hier eine flexible Planung für eine **großzügige Dachwohnung mit Panoramablick auf Basilika, Stadtzentrum Mariazells, Berglandschaft**

## C) Für Investoren – Chancen & Mehrwert

Mariazell ist einer der bedeutendsten Wallfahrtsorte Mitteleuropas mit jährlich hunderttausenden Besuchern. Diese Immobilie bietet daher eine seltene Gelegenheit für:

## **Touristische Nutzung / Beherbergung**

- Entwicklung eines **Boutique-Hotels** oder **Boardinghouse-Konzepts ("Zuhause auf Zeit")**
- Betrieb von **Ferienwohnungen oder Apartments** im OG und DG
- Kombination mit Gastronomie im EG: Frühstücks-/Kaffeebetrieb oder Vinothek

## **Wohnbauprojekt**

- Attraktive Vermietbarkeit für Einheimische, Saisonkräfte oder Zweitwohnsitzsuchende
- Förderungen für Sanierungen evtl. denkbar (je nach Lage, Nutzung, Energieeffizienz)

## **Gewerbliche Nutzung & Investment-Portfolio**

- Sicherer Standort mit **guter Fußgängerfrequenz**
- Kombination von **Mieteinnahmen** aus Wohneinheiten und Gewerbefläche
- **Wertsteigerungspotenzial** nach Sanierung und Modernisierung

## **D) Sanierungsbedarf – mit solider Basis**

Die Immobilie verlangt eine umfassenden Sanierung – bietet jedoch:

- einen **massiven Altbaukörper**
- **beste Innenstadtlage**

- bestehenden Lift (TÜV-Zulassung noch einzuholen)
- ausgebautes Untergeschoss integriert mit Erdgeschoss durch breiten Stiegenaufgang (2010)
- Fernwärme-Anschluss vor dem Haus
- E-Leitungen neuwertig (2010)
- neue, straßenseitige Fassade (2024)
- und vor allem: **einzigartige Lage** mit Geschichte

Diese Immobilie ist ideal für kreative Investoren, Projektentwickler oder Unternehmer mit Sinn für Geschichte und Potenzial.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und nutzen diese besondere Chance im Herzen Mariazells - ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Besichtigungen gerne zur Verfügung.

**Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten.**  
**Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.**

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen

hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. **Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).** Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Krankenhaus <2.250m  
Apotheke <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap