WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IM HERZEN VON MARIAZELL



Ansicht straßenseitig

Objektnummer: 2637

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8630 Mariazell
Baujahr:	1900
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	718,00 m²
Gesamtfläche:	718,00 m²
Keller:	18,00 m²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
USt.:	9,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf

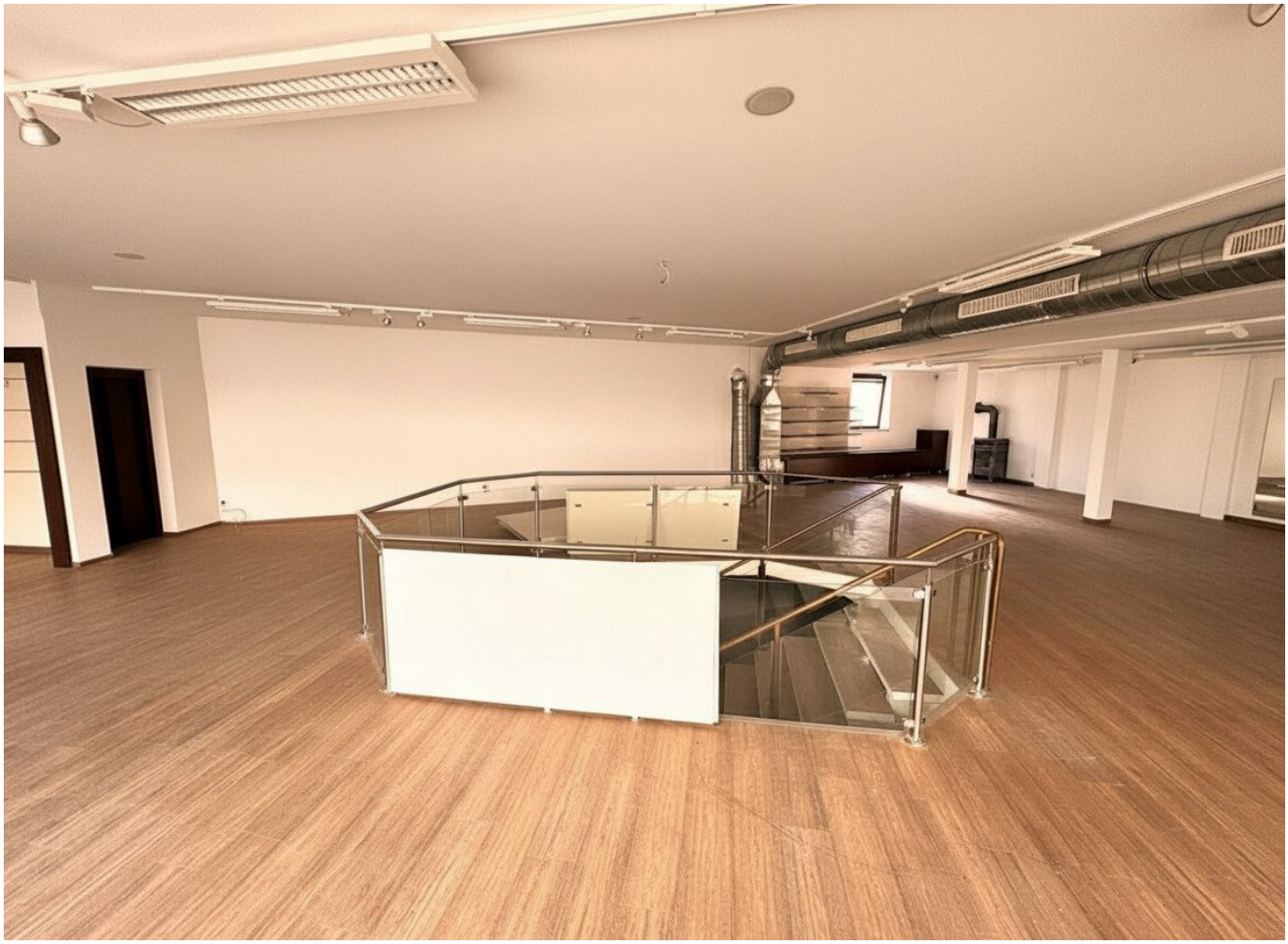
Immobilien ROT - Doris Rotschopf
Lederergasse, 17/21
1080 Wien

T +436643023053

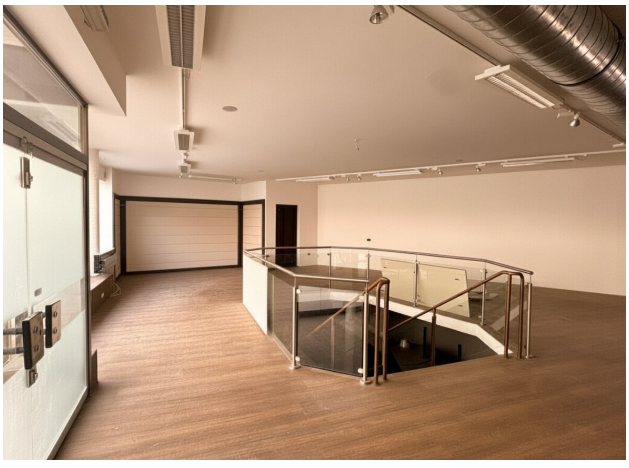






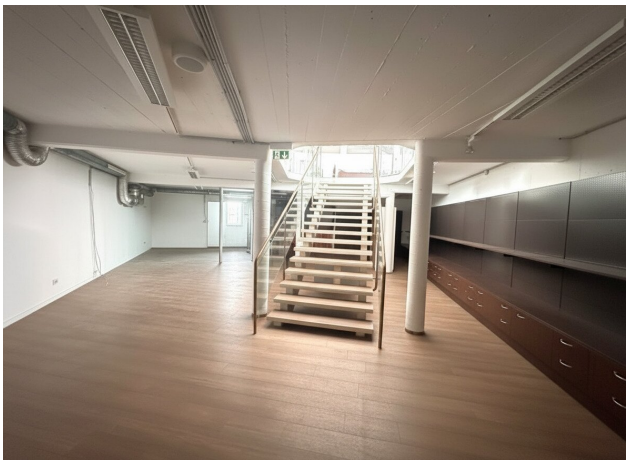










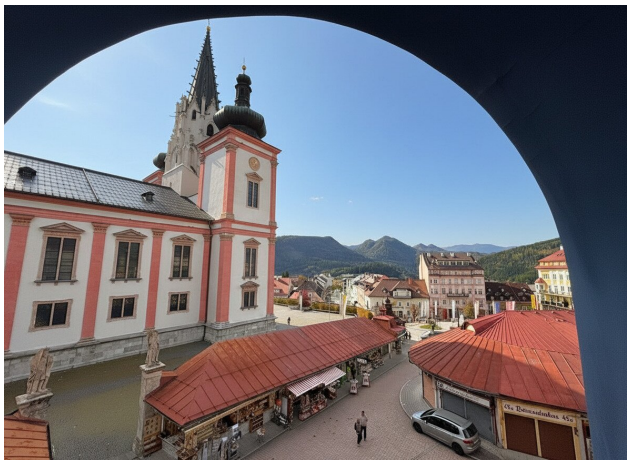



























UHREN SCHMUCK
REVUE
SAMPL

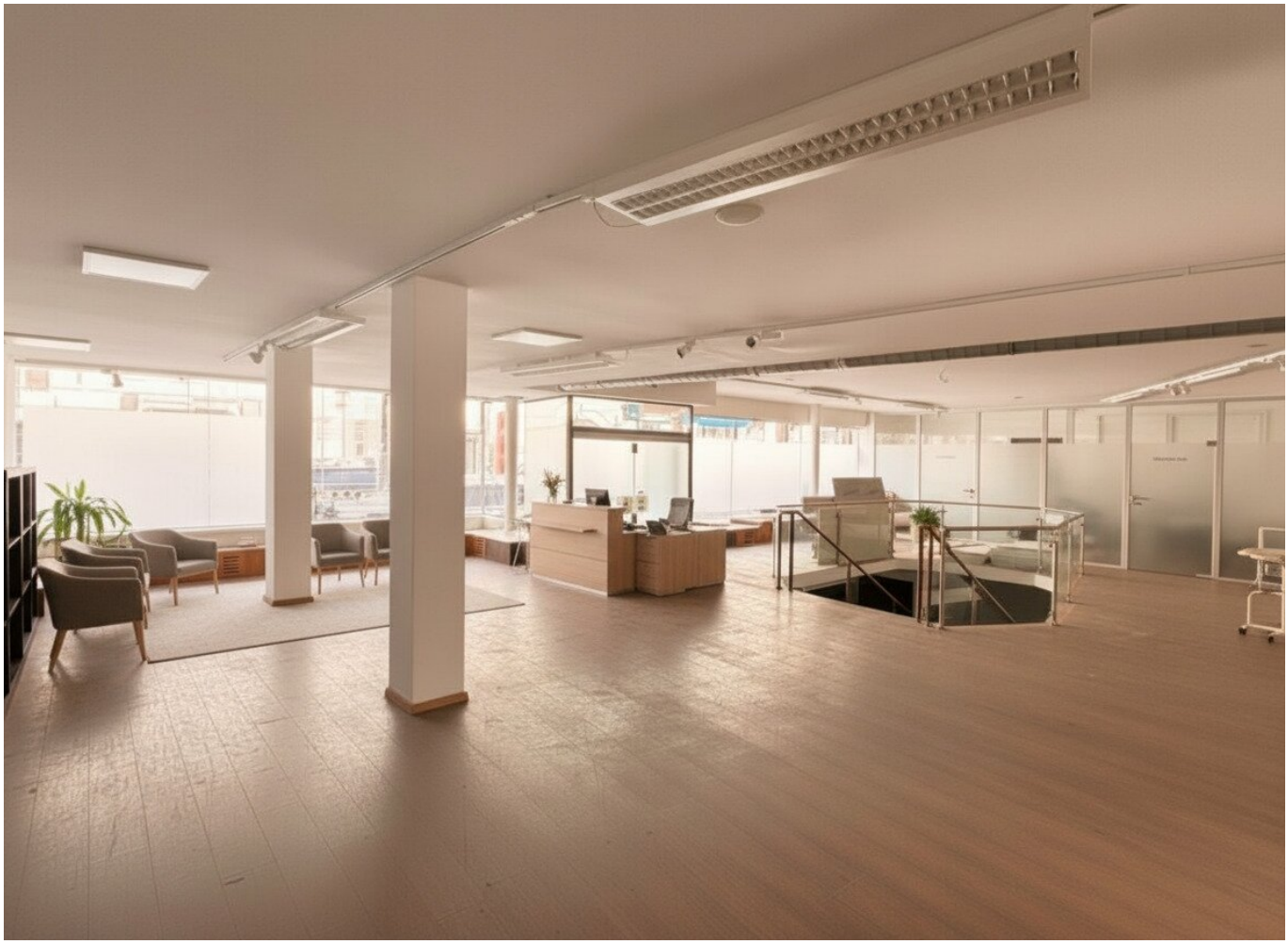




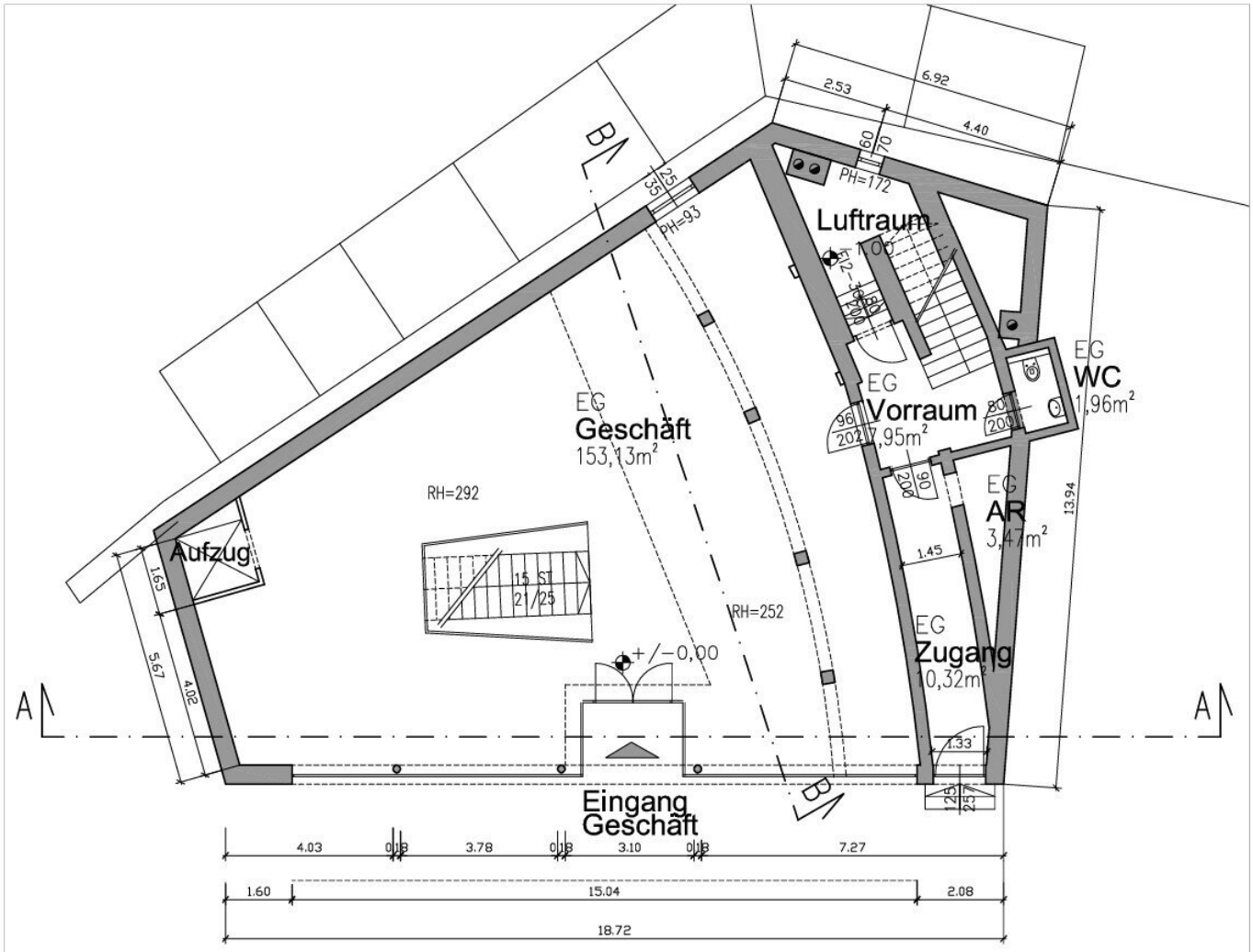




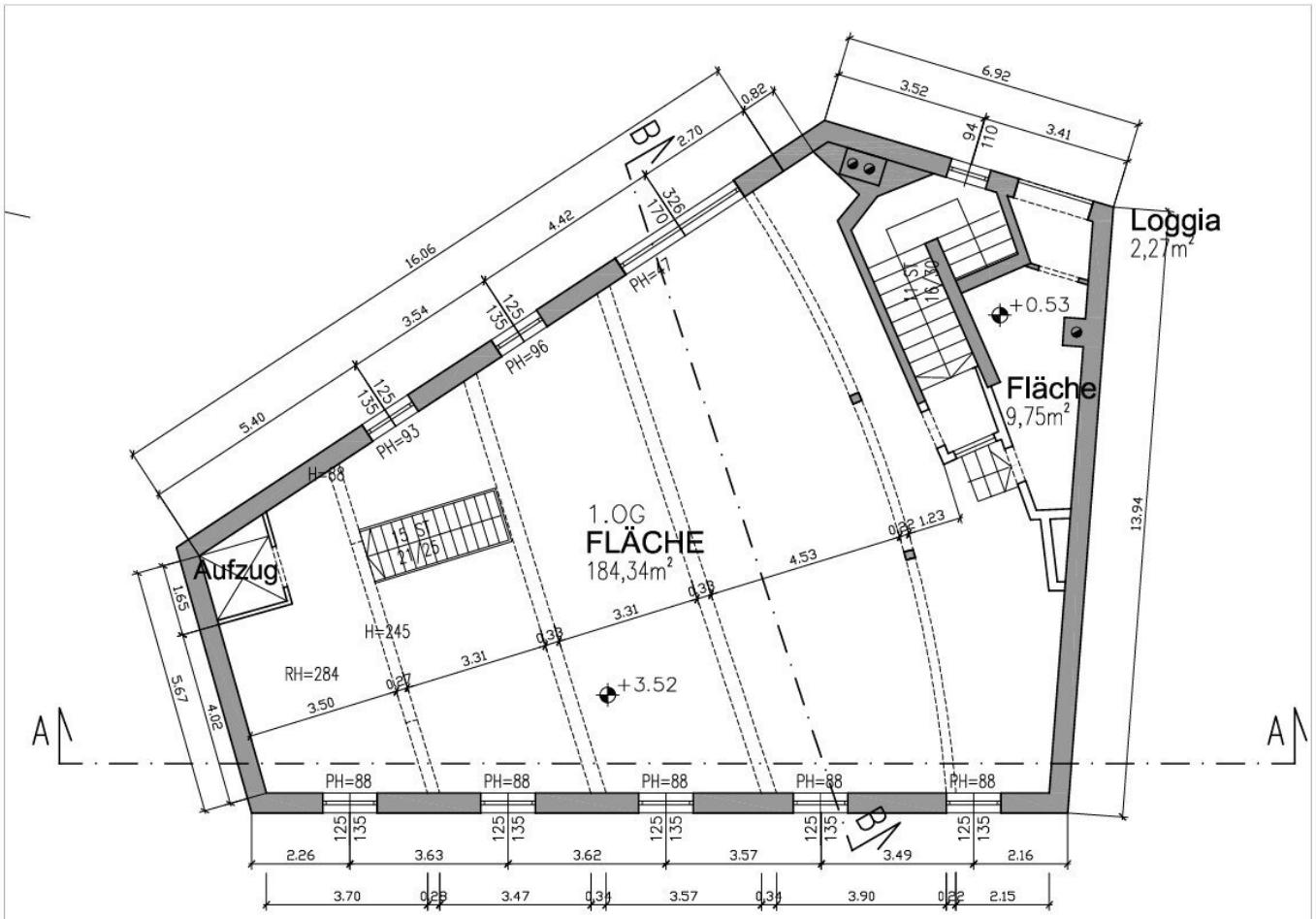




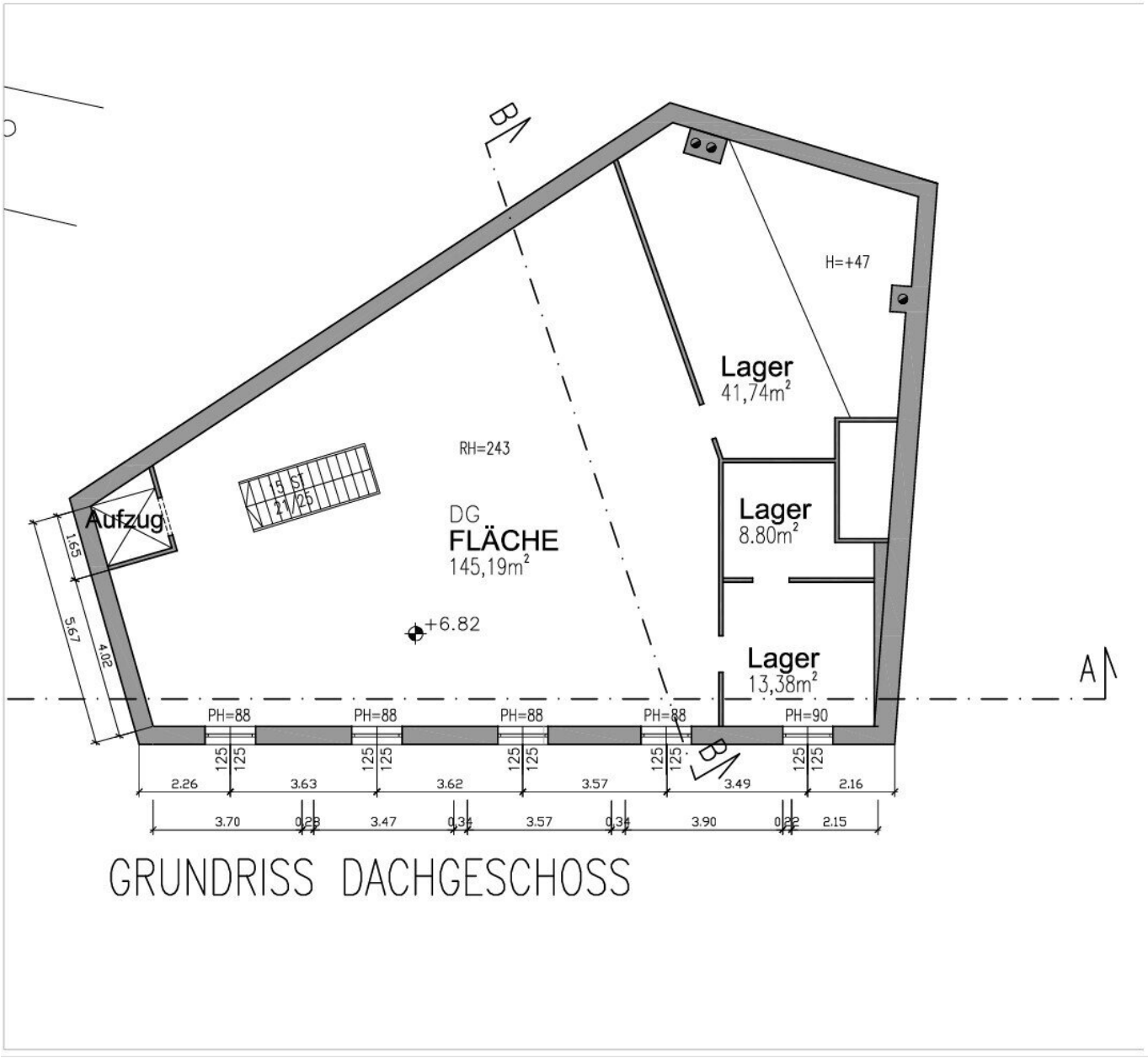

KINO
KINO



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



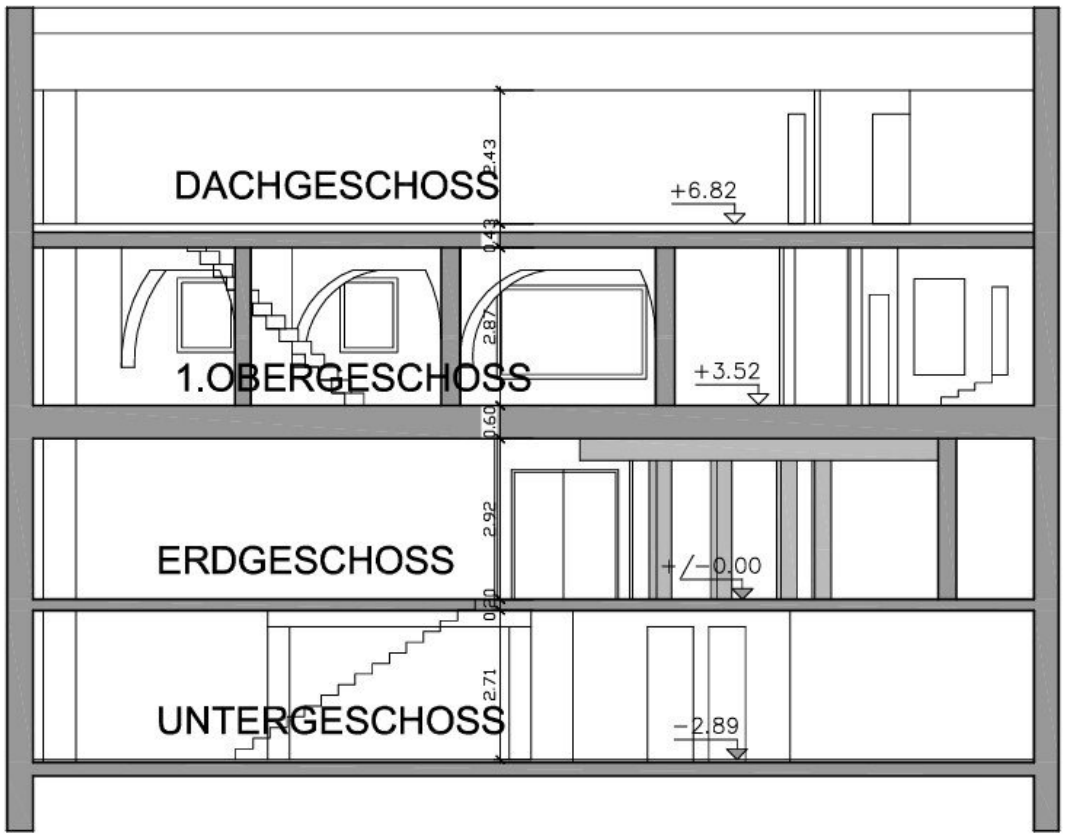
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



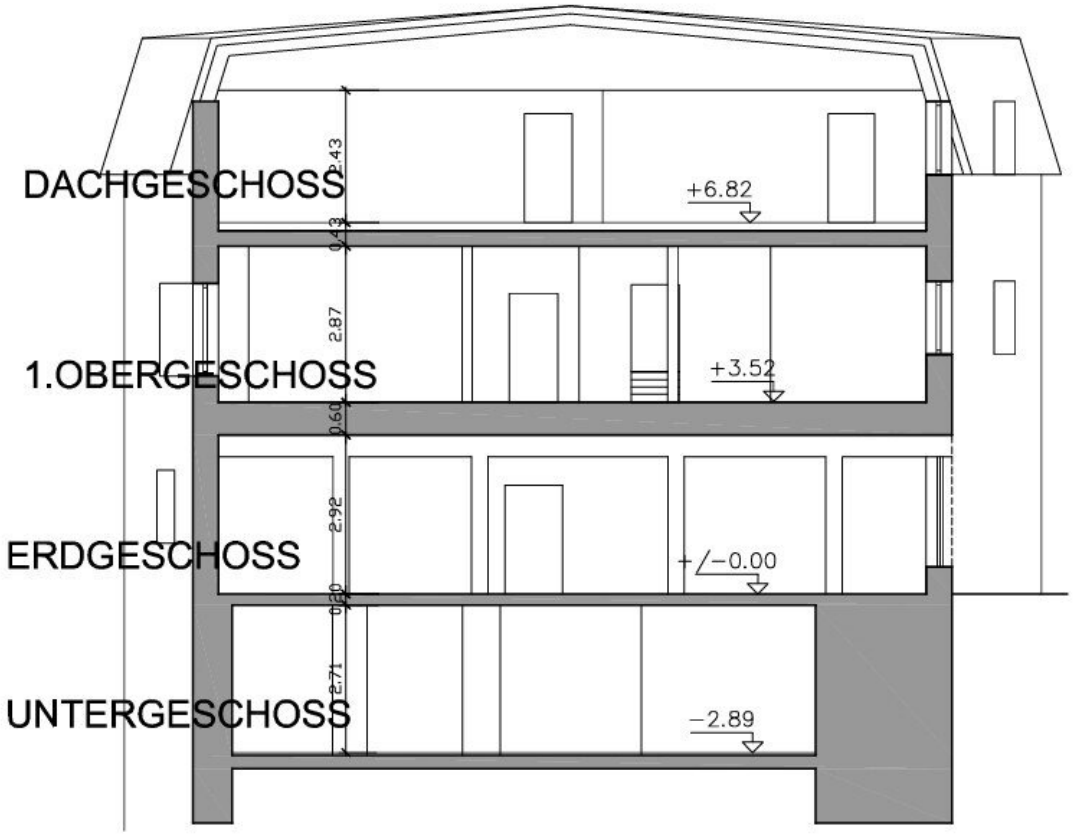
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS


DACHGESCHOSS
+6.82
1.OBERGESCHOSS
+3.52
ERDGESCHOSS
+/-0.00
UNTERGESCHOSS
-2.89
2.43
0.43
2.87
0.60
2.92
0.30
2.71

SCHNITT A–A


DACHGESCHOSS
1.OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
UNTERGESCHOSS
+6.82
+3.52
+/-0.00
-2.89
2.43
0.43
2.87
0.60
2.92
0.30
2.71

SCHNITT B-B

Objektbeschreibung

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 **Entwicklungspotenzial** 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 **Dauervermietung**

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.

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