Großzügige Innenstadtliegenschaft mit Ausbaupotential im Herzen von +++ Leoben +++



Objektnummer: 6349/1563

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Homanngasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1900
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	850,00 m²
Gesamtfläche:	1.300,00 m²
Terrassen:	1
Keller:	63,54 m²
Kaufpreis:	595.000,00 €
Kaufpreis / m²:	700,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weikl

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld

T +43 3512 82 237 71
H +43 660 474 05 73


Euro Aydin Kebap
Pizza
AYDIN KEBAP
VIVICO

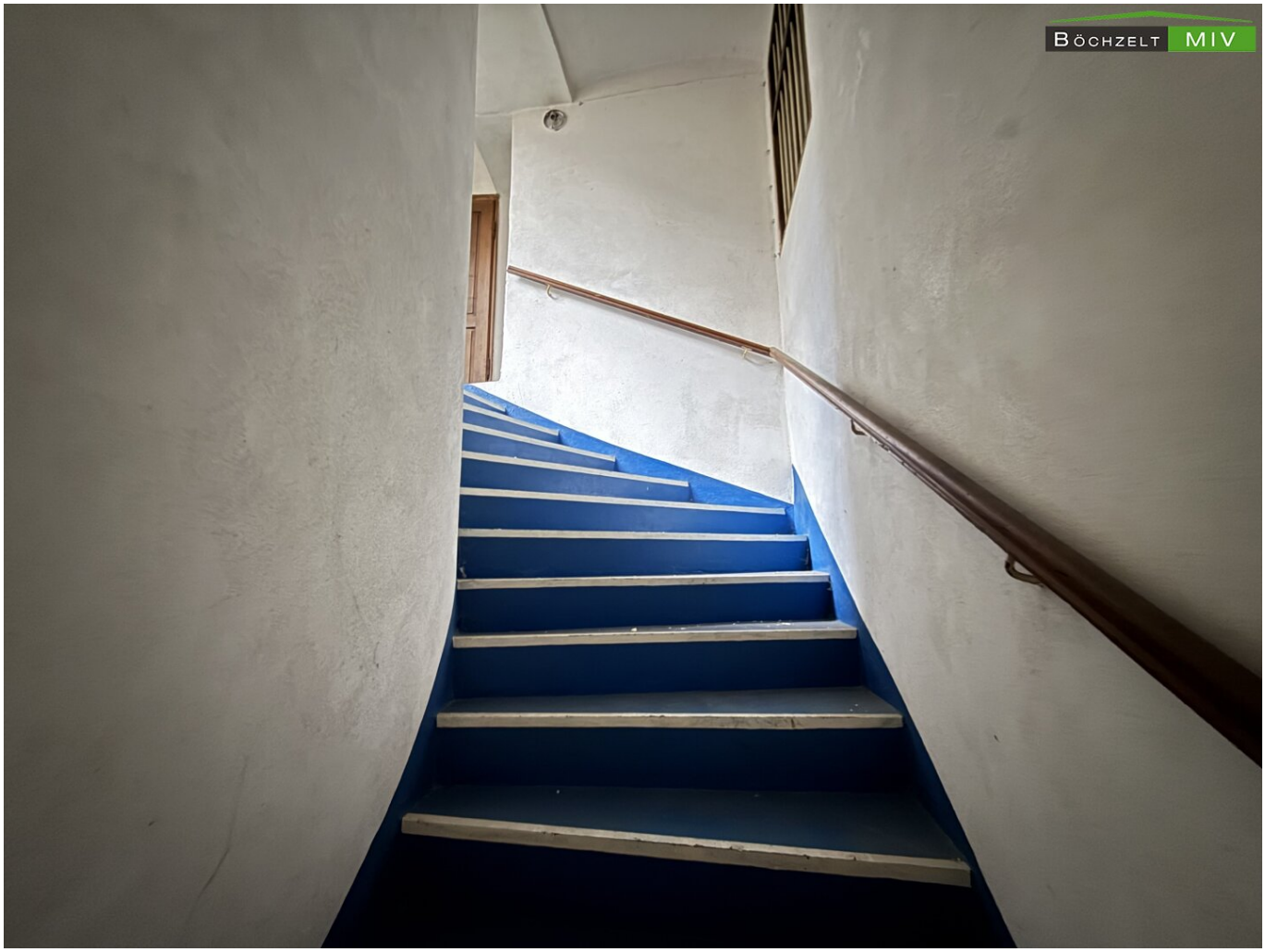
















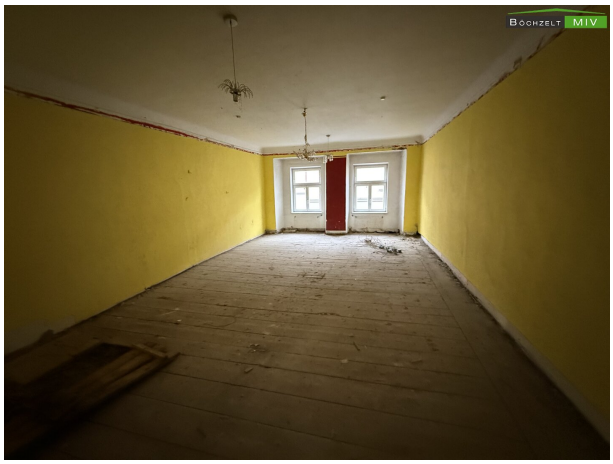


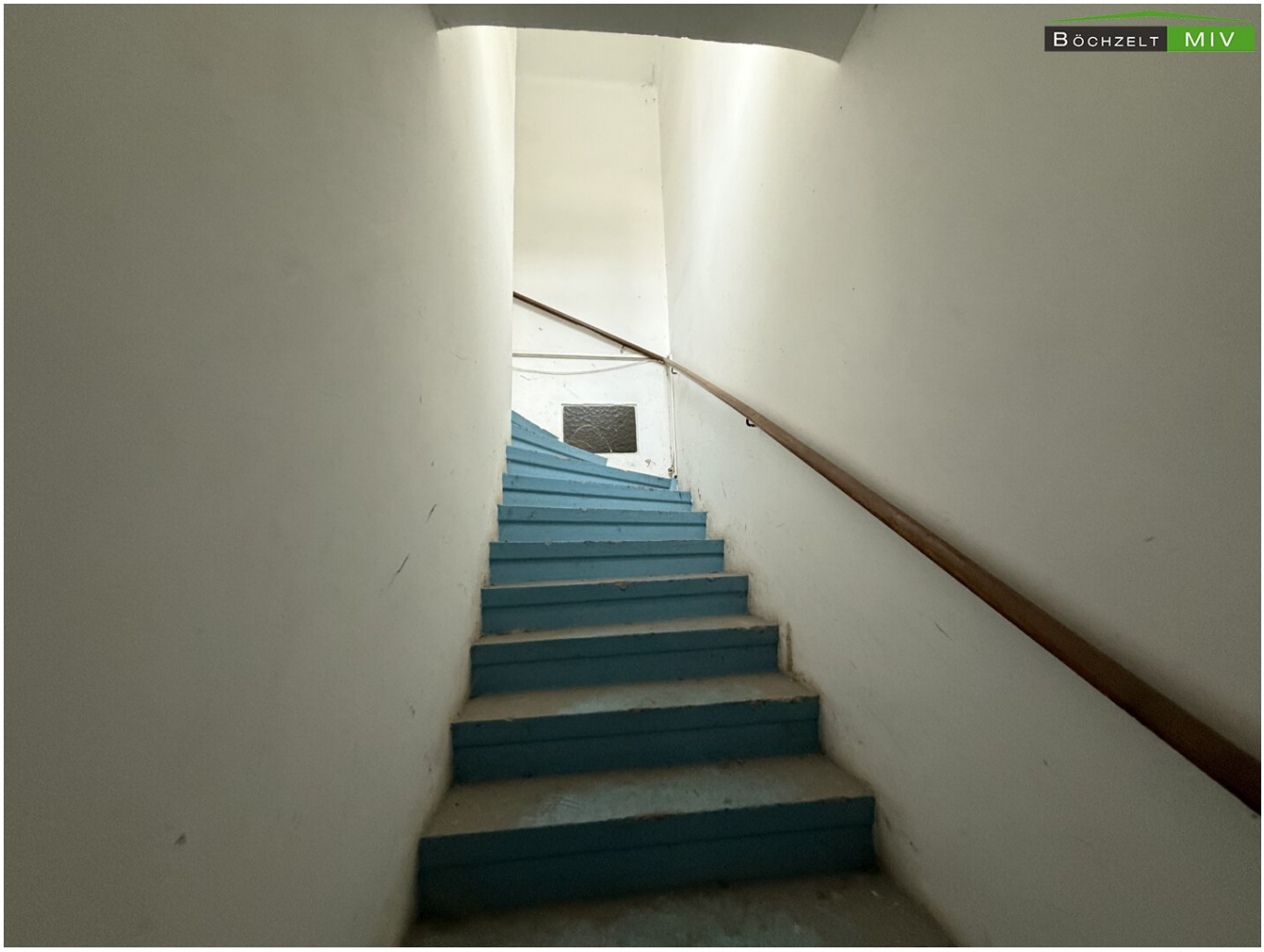




















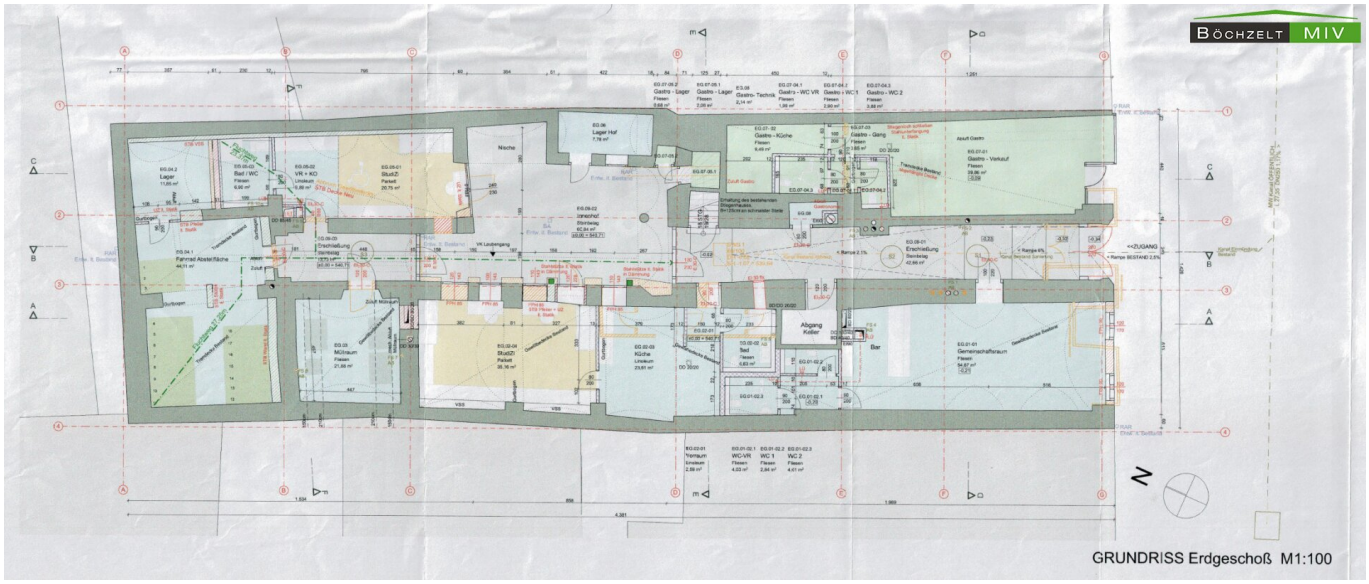


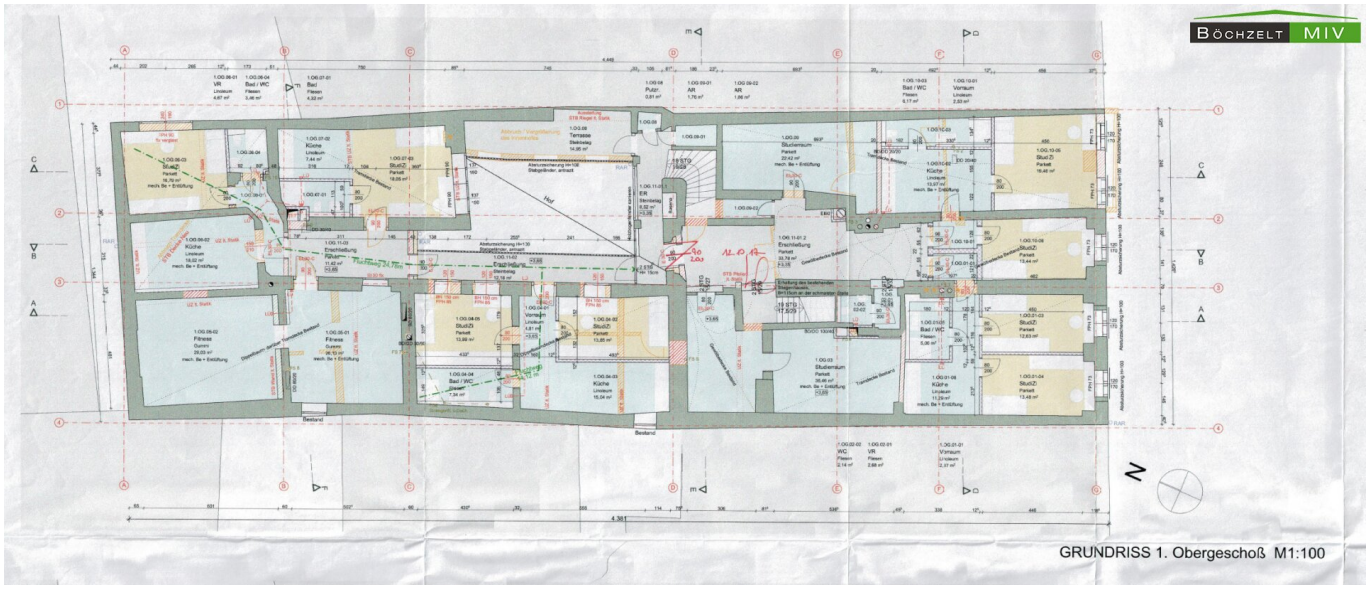


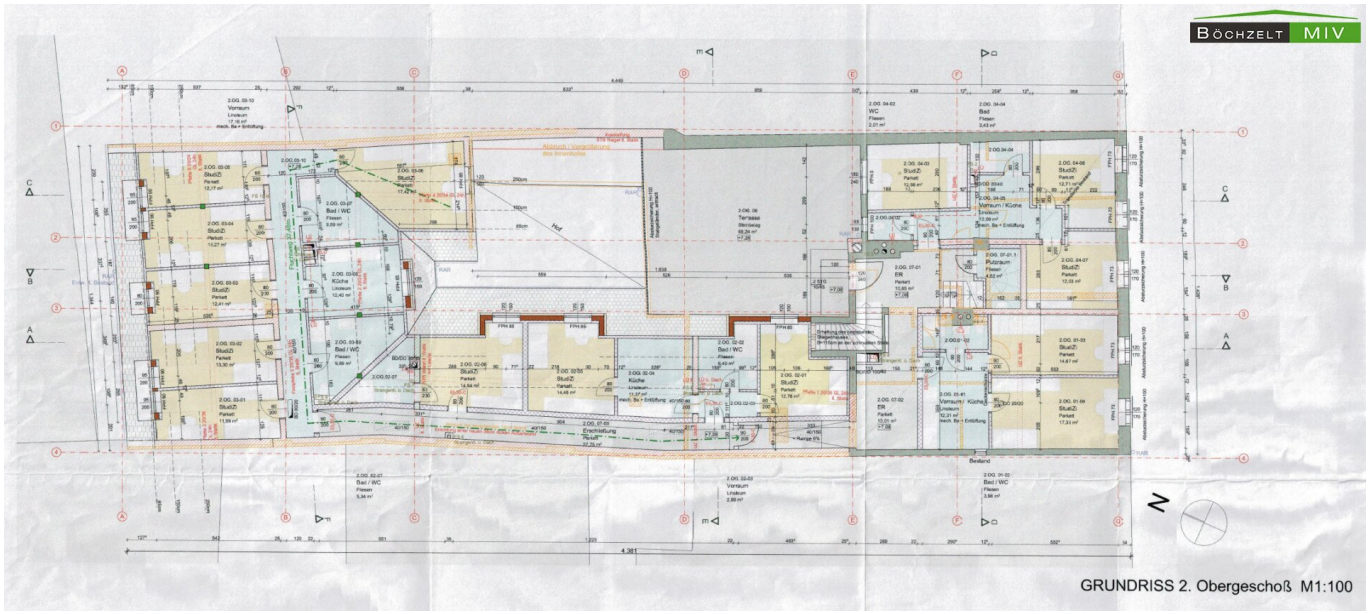


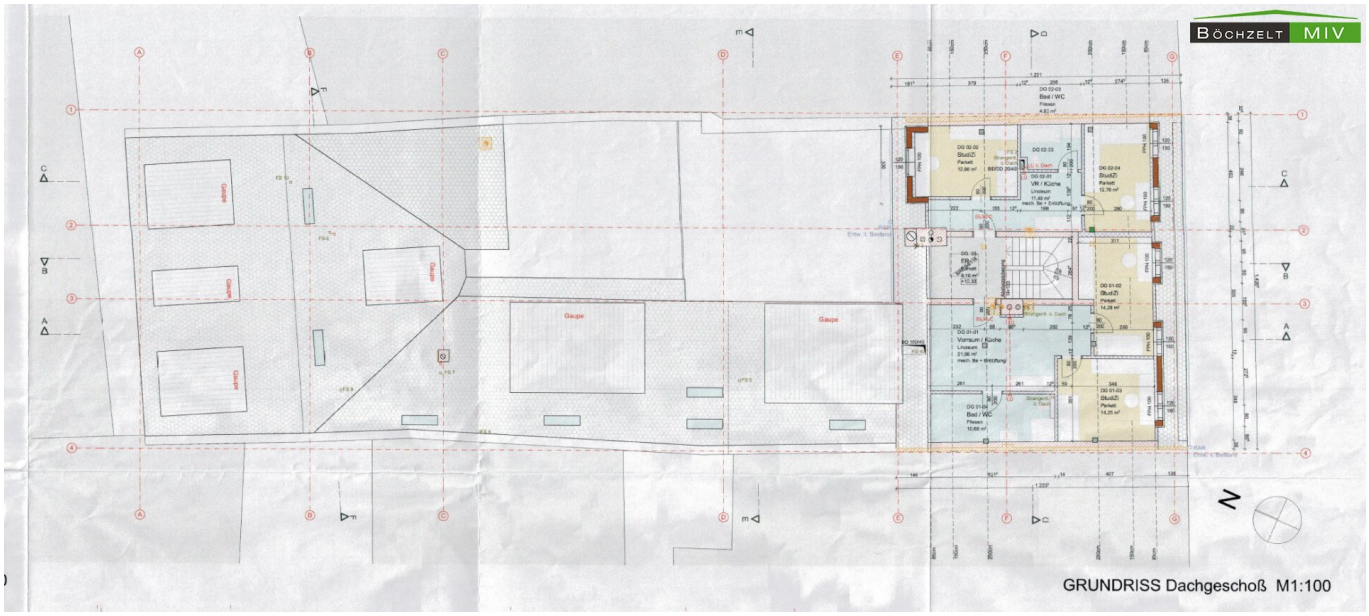


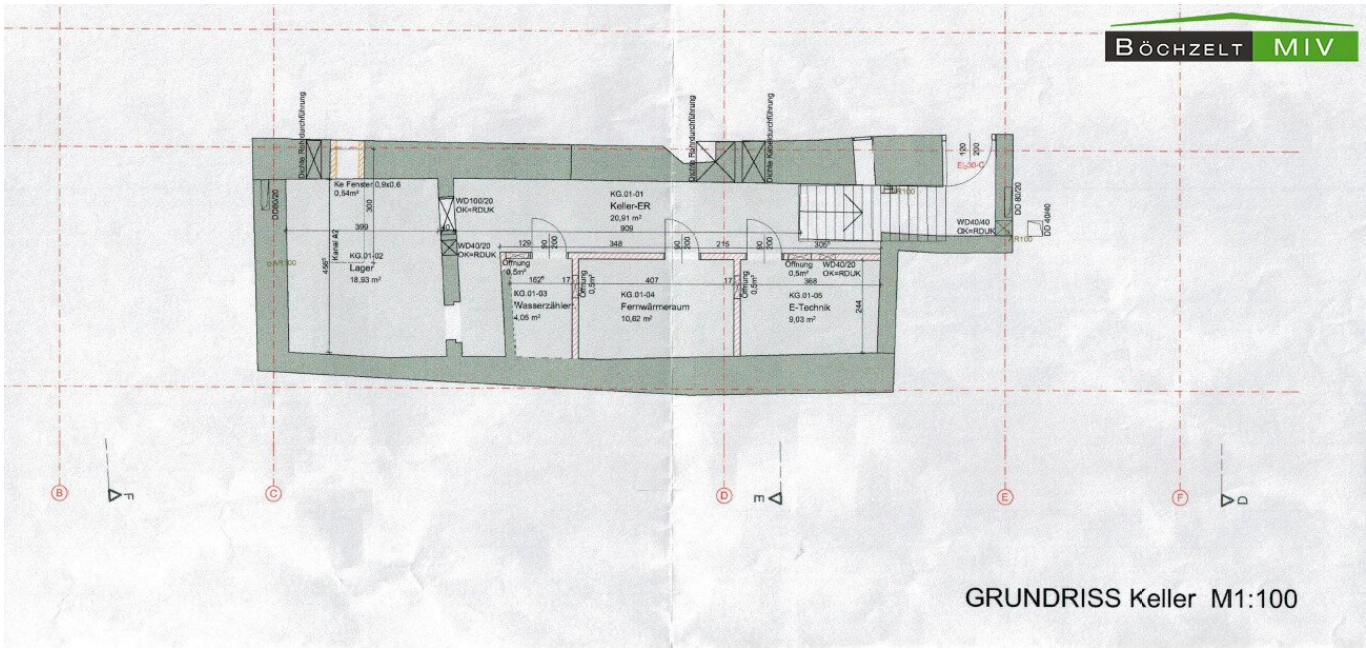

BÖCHZELT
MIV


BÖCHZELT MIV
GRUNDRISS Erdgeschoß M1:100

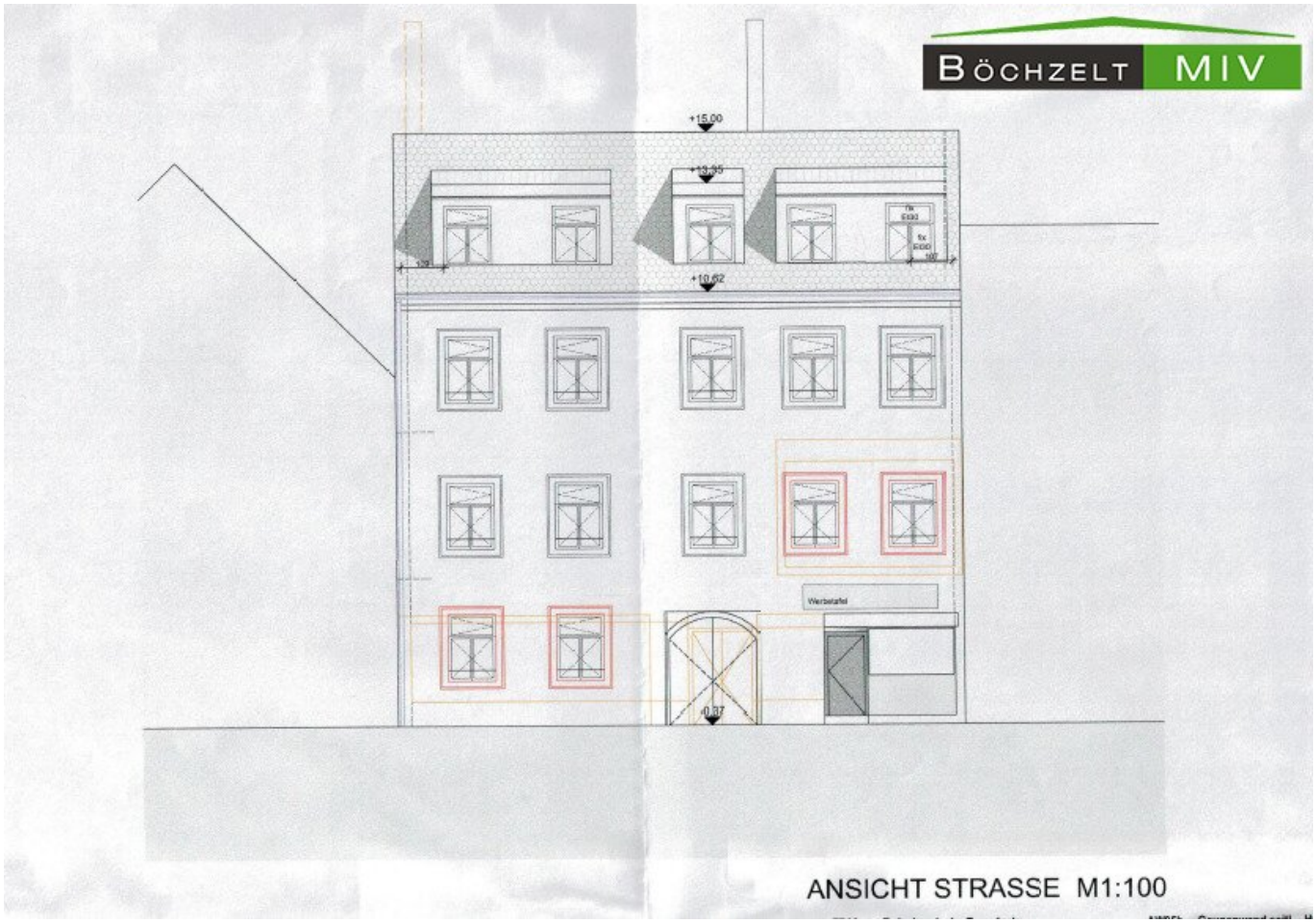

BÖCHZELT MIV
N
GRUNDRISS 1. Obergeschoß M1:100


BÖCHZELT MIV
GRUNDRISS 2. Obergeschoß M1:100

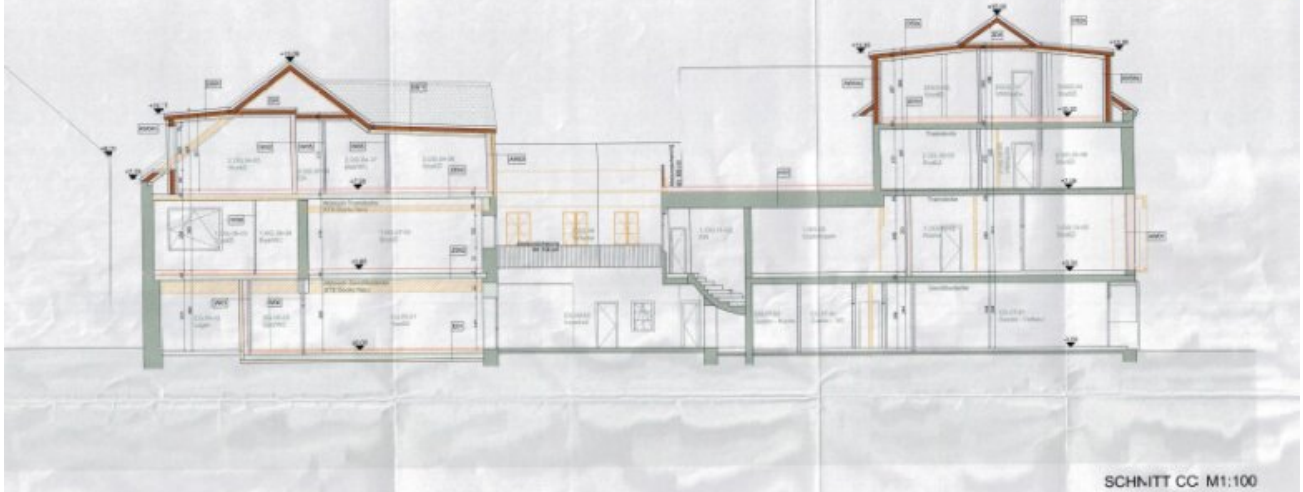

BÖCHZELT MIV
Gaupe
Gaupe
Gaupe
Gaupe
Gaupe
DG 02-02
Bad/Z
Parkett
12,86 m²
DG 02-03
Bad / WC
Fliesen
4,82 m²
DG 02-01
VR / Küche
Linoleum
21,36 m²
mech. Be + Entlüftung
DG 02-04
Bad/Z
Parkett
12,76 m²
DG 01-01
Vorraum / Küche
Linoleum
21,36 m²
mech. Be + Entlüftung
DG 01-02
Bad/Z
Parkett
14,28 m²
DG 01-04
Bad / WC
Fliesen
10,66 m²
DG 01-03
Bad/Z
Parkett
14,25 m²
N
GRUNDRISS Dachgeschoß M1:100



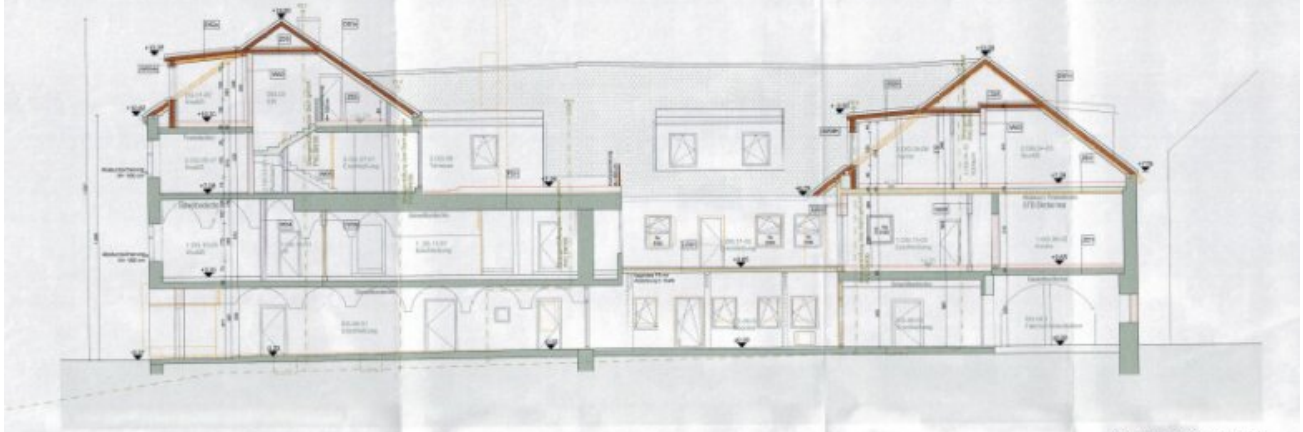
GRUNDRISS Keller M1:100


BÖCHZELT MIV
+15.00
+13.95
+10.62
Werbetafel
±0.00
ANSICHT STRASSE M1:100

BÖCHZELT MIV



SCHNITT CC M1:100



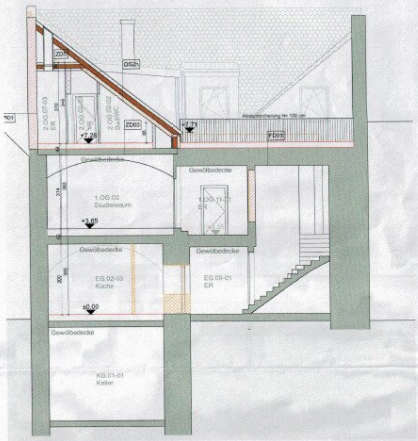
SCHNITT BB M1:100



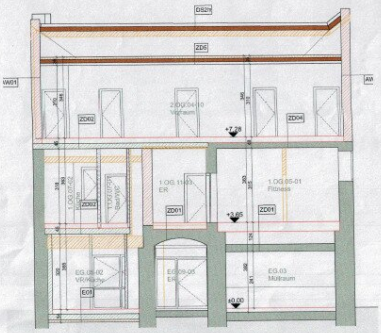
SCHNITT AA M1:100



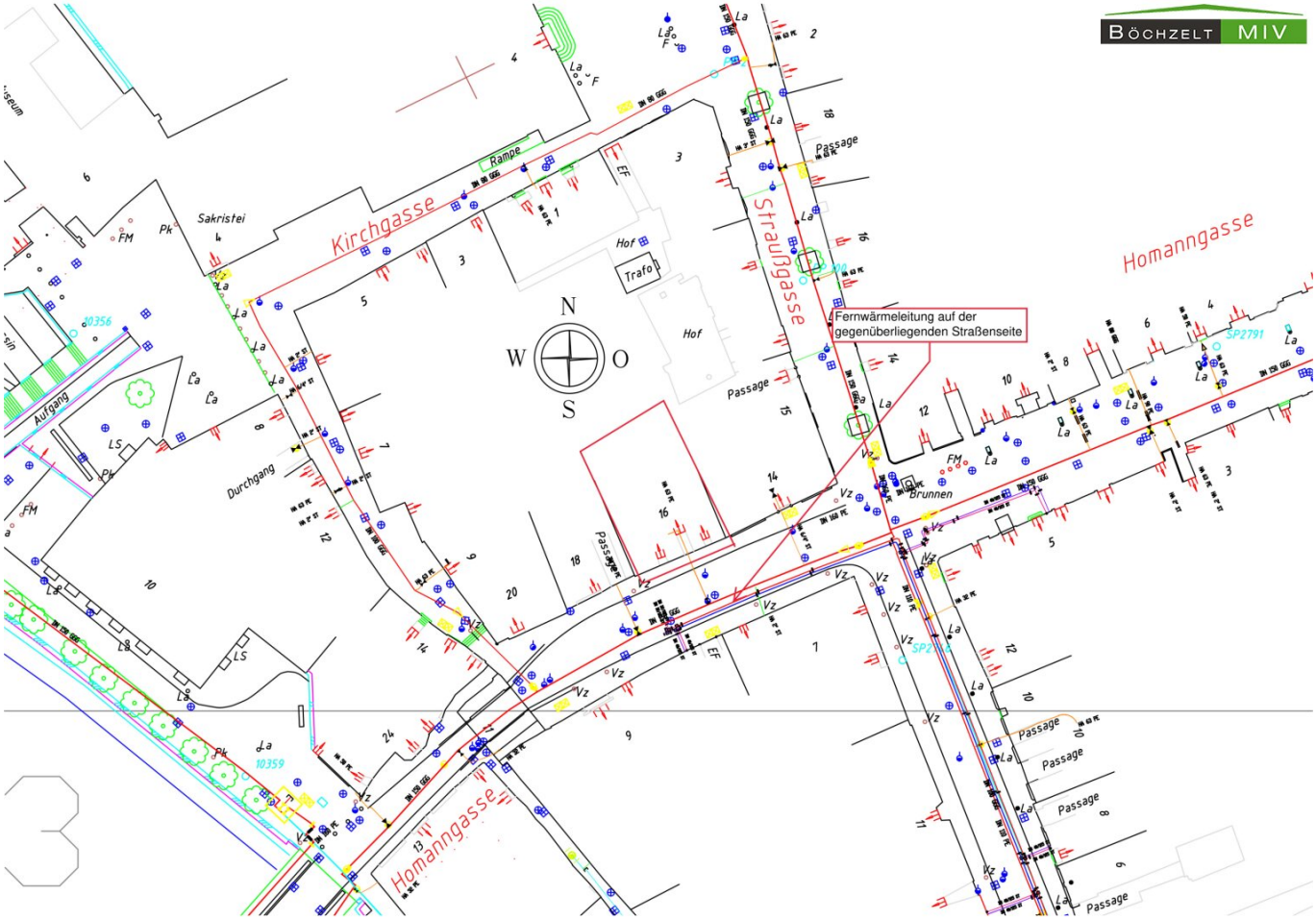
SCHNITT DD M1:100

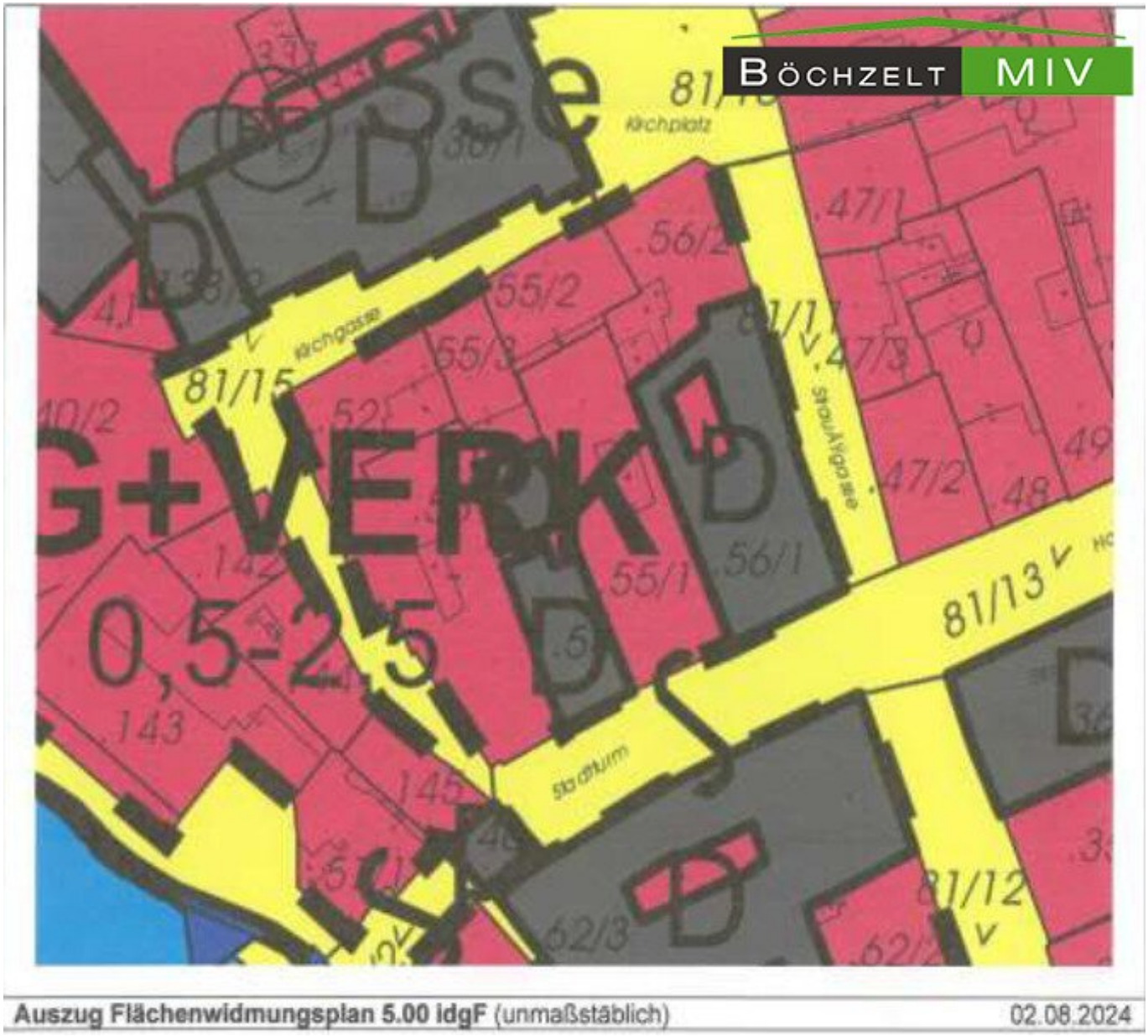


SCHNITT EE M1:100



SCHNITT FF M1:100


Kirchgasse
Rampe
Sakristei
Hof
Trafo
Hof
Straußgasse
Homanngasse
Fernwärmeleitung auf der gegenüberliegenden Straßenseite
N
W
O
S
Aufgang
Durchgang
Passage
Brunnen
Homanngasse
Passage
Passage
Passage
Passage
Passage



Auszug Flächenwidmungsplan 5.00 idgF (unmaßstäblich) 02.08.2024

BÖCHZELT MIV

Leoben
Stadt

INFRASTRUKTUR UND TECHNIK
Raumplanung und Stadtvermessung

Erzherzog Johann-Straße 2
8700 Leoben

Telefon: + 43 3842 40 62-DW
Fax: + 43 3842 40 62-DW
stadtgemeinde@leoben.at
www.leoben.at

Bitte in der Antwort die Geschäftszahl dieses Schreibens anführen

Mag. Hirschler & Partner
Sachverständigenbüro
Kaiser Ebersdorfer Straße 218/1
1110 Wien

Geschäftszahl / Sachbearbeitung / Telefon-DW / Fax-DW	Datum:
20Fa1/39-2024 / Fr. Pasterny / 271 / 350	02.08.2024

Betreff:

Gst.Nr. .55/1, EZ 56
KG 60327 Leoben
Widmungsbestätigung
Ihre GZ: Homanngasse 16

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben mit Eingang vom 01.08.2024 betreffend der Widmungsbestätigung wird Folgendes mitgeteilt:

Das Grundstück Nr. .55/1, EZ 56, KG 60327 Leoben, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.00 idgF der Stadtgemeinde Leoben als Bauland – Kerngebiet mit Einkaufszentren Ausschlussbereich (KG(EA)) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen und befindet sich im Ortsbild-schutzgebiet Nr. 1 „Altstadt".

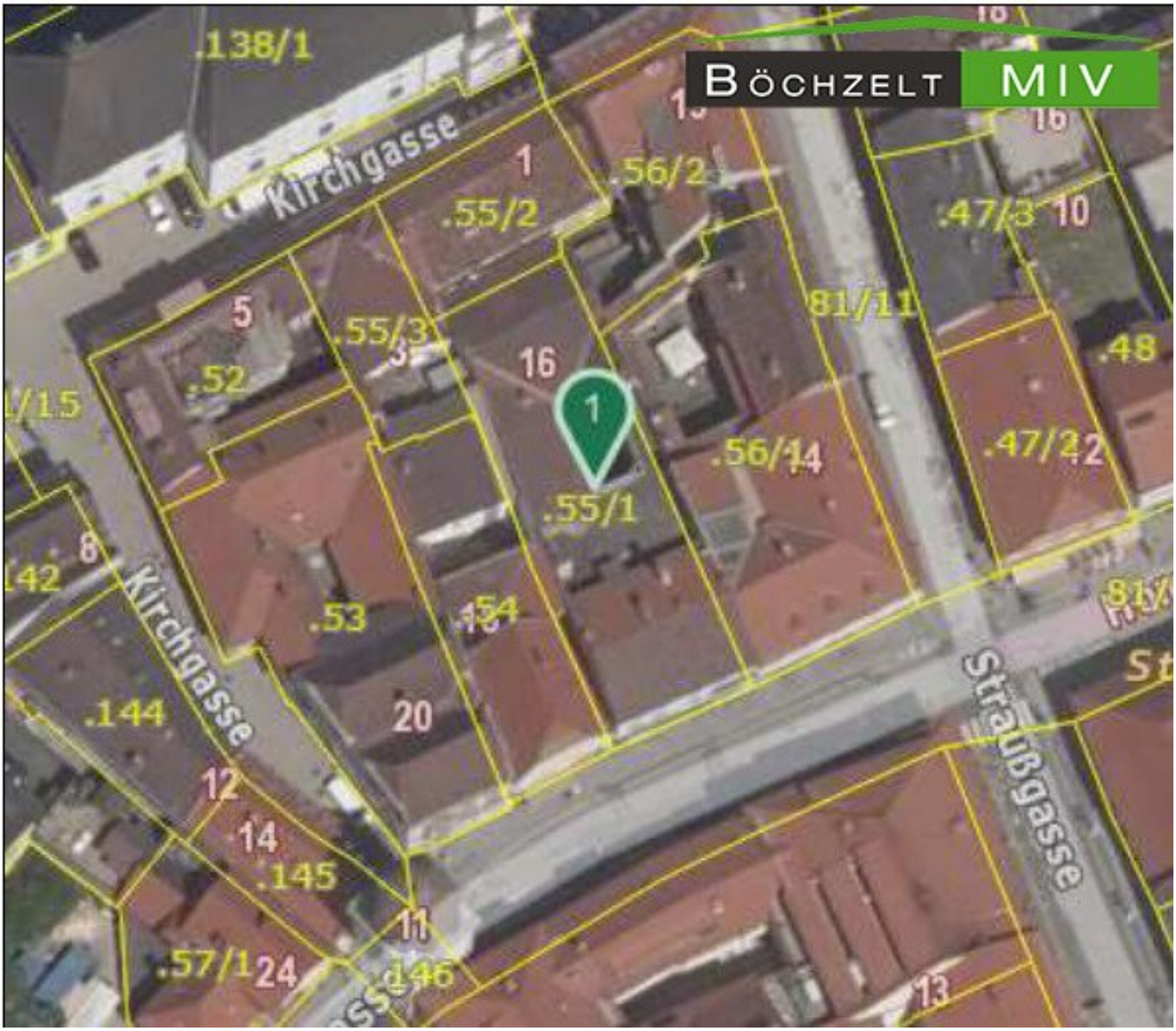
Kosten:
Für diese Bestätigung ist gemäß § 1 Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz (LGVAG) 1968, LGBl 1969/145 idgF, iVm der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012, LGBl 2012/104 idgF, gemäß TP 9 eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von EUR 20,00 je Grundstück, somit gesamt EUR 20,00 fällig. Gemäß § 1 Gebührengesetz (GebG) 1957, BGBl 1957/267 idgF, iVm § 14 TP 5 und TP 6 leg cit, ist für die Eingabe eine feste Gebühr in der Höhe von EUR 14,30 zu entrichten.

Es ergeben sich somit Kosten von insgesamt **EUR 34,30** die mittels beigefügter Rechnung fristgerecht zu entrichten sind.

Für den Bürgermeister:
Die 1. Vizebürgermeisterin:

(Birgit Sandler)

Gegen RSb


BÖCHZELT MIV
.138/1
Kirchgasse
1
.55/2
.56/2
.47/3
10
5
.55/3
.52
16
81/11
.48
1
.56/14
.47/2
.55/1
.53
.54
20
.144
Kirchgasse
Straußgasse
12
14
.145
11
.57/1
24
.146
13

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60327 Leoben EINLAGEZAHL 56
BEZIRKSGERICHT Leoben

****
Letzte TZ 2577/2025
Bürgerliches Haus CNr 56
Plombe 8/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.55/1		GST-Fläche	627	
		Bauf.(10)	583	
		Bauf.(20)	44	Homanngasse 16

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********
1 a 1066/1858 Feuermauer gem Revers 1858-06-25 zwischen den Häusern CNr 56 (Gst .55/1) und CNr 51 (Gst .56/1) gemeinschaftliches Eigentum mit EZ 51
6 a gelöscht
********** B **********
17 ANTEIL: 1/1

ADR:
a 2572/2025 Beschluss 2025-09-15 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 1066/1858 Ersatzansprüche wegen allfälliger Nichterfüllung von Verbindlichkeiten gem Revers 1858-05-26
19 a 1284/2016 Benützungsregelung gem § 828 Abs 2 ABGB
25 a 2577/2025 Pfandurkunde 2025-05-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Aichfeld eGen (FN 56745z)

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

ECKDATEN

Bezeichnung: Wohn,- und Geschäftsgebäude

Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Dachung: Harte Dachung

Heizung: Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme nicht eruiert werde konnte, ob eine Heizungsanlage vorhanden ist.

Gliederung: Straßentrakt
Hoftrakt

Hinzuweisen ist, dass die Erschließung „Straßentrakt und Hoftrakt" mittels Pawalatschengänge gegeben ist.

Kellergeschoss (Teilunterkellerung)

Baubehörde: Bescheid – Baubewilligung – Um- und Zubau beim bestehenden Objekt, Nutzungsänderung von Wohnen bzw. von Gewerbe im EG zu Studentenwohnungen, Umbau einer Lüftungsanlage vom 20.10.2017

Plan – Projekt Studentenheim Homanngasse – Umbau und Sanierung eines Gebäudes zu einem Studentenheim vom 30.06.2017

Beschreibung:

Hinzuweisen ist, dass zum Teil begonnen wurde, die einzelnen Gebäudeteile (ausgenommen Gassenlokal – Pizzeria) zu entkernen. Des Weiteren ist an zu führen das in den Gebäudeteilen keinerlei Sanitär – Ausstattungen vorhanden sind (ausgenommen Sanitär – Ausstattungen im Straßentrakt – 1. Stock – vermietet an die Pizzeria).

Der Gesamtzustand ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

Böden: zum Teil Holzboden, Betonboden, verfliest und im Rohzustand

Wände: Wände zum Großteil im Rohzustand

Decke: Decken zum Großteil im Rohzustand



Bundesland	Steiermark
Bezirk	Leoben
Gemeinde	Leoben 61108
Katastralgemeinde *	Leoben 60327
Grundstücksnummer *	= .55/1

* = Pflichtfeld

Filter löschen

PDF Ansicht

Ergebnis

Information: Das Grundstück .55/1 in Leoben (60327) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

BÖCHZELT MIV

SANIERUNGSFÖRDERUNG NEU

UMFASSENDE SANIERUNG



WAS wird gefördert?

Als „Umfassende Sanierung" kann **eine in beträchtlichem Ausmaß über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung** von Gebäuden und Gebäudeteilen gefördert werden. Nach den Sanierungsmaßnahmen müssen **mindestens drei Wohnungen geschaffen sein**. Die Schaffung von saniertem Wohnraum kann durch Ein- und Umbauten oder Gebäudeerweiterungen im Ausmaß von weniger als 50 % erfolgen.

Wenn die geförderten Wohnungen vermietet werden, darf während der Förderungslaufzeit von 15 bzw. 28 Jahren nur ein beschränkter Mietzins in Rechnung gestellt werden. Die Sanierungskosten je Wohnung sollen mehr als 45.000 Euro betragen, mehr als die Hälfte davon hat auf Verbesserungen zu entfallen. Bei den Sanierungsmaßnahmen ist auf die Schonung der Bausubstanz sowie auf die weitgehende Erhaltung des Erscheinungsbildes zu achten.

WER wird gefördert?

- **Eigentümer:innen** einer Wohnung oder eines Gebäudes
- **Bauberechtigte**

Das Land Steiermark

WIE HOCH ist die Förderung?

Förderbare Kosten:

bis zu
1.760 €/m²

Die **maximal förderbaren Kosten** betragen je nach Maßnahmen **zwischen 1.150 und 1.760 Euro je Quadratmeter** Wohnnutzfläche.

Förderungsvarianten:

Es kann zwischen folgenden Förderungsvarianten ausgewählt werden:

Annuitätenzuschuss*
in der Höhe von
45 %

Förderungsbeitrag*
in der Höhe von
30 %

Landesdarlehen
mit einer Laufzeit von 28 Jahren
und 0,5 % Verzinsung

*Der Annuitätenzuschuss und der Förderungsbeitrag werden jeweils in 30 Halbjahresraten auf die Dauer von 15 Jahren ausbezahlt.

Alle angeführten Förderungsvarianten stehen ohne Einschränkungen für alle Förderungswerber:innen offen.

Wie verläuft der Förderungsprozess?

Die Förderungsabwicklung erfolgt in mehreren Schritten:

Der **Förderungswunsch ist vor Umsetzung** der Sanierungsmaßnahmen einem sachverständigen Gremium des Landes Steiermark **vorzulegen**.

Im Falle einer positiven Begutachtung durch das Gremium kann die Förderung beantragt und durch die Steiermärkische Landesregierung genehmigt werden. Nach der Bewilligung müssen die Sanierungsmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen werden.

Anschließend erfolgt die Vorlage der Endabrechnung bei der Förderungsstelle. Nach positiver Prüfung der Endabrechnung kann die Förderungsauszahlung beginnen.

Wo erhalte ich weitere Informationen?

Weitere Informationen zu den Förderungsvoraussetzungen und den benötigten Unterlagen zum Förderungsantrag erhalten Sie auf www.sanieren.steiermark.at.

Für eine telefonische Förderungsberatung steht Ihnen die steirische Wohnbauförderungsinformation unter **(0316) 877 / 3713** zur Verfügung.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 15 – Fachabteilung Energie und Wohnbau
Referat Sanierung und Revitalisierung

Landhausgasse 7, 8010 Graz
E-Mail: sanierung@stmk.gv.at
Internet: www.sanieren.steiermark.at

Stand: Jänner 2024

Das Land Steiermark

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **aus- und umbaufähiges Wohn- und Geschäftshaus** in der **Homanngasse** in **Leoben**. Mit den nötigen Ausbaumaßnahmen können dabei **moderne Wohnflächen** (teilweise mit Penthouse) in bester Leobner Lage errichtet werden. Die oberirdischen Geschosse (derzeit EG, OG, DG) sind komplett entkernt, im 2. DG gibt es überdies noch Ausbaupotential, woraus sich eine **Gesamtbruttogeschossfläche nach** den **Umbaumaßnahmen** bzw. nach dem **Dachgeschossausbau** von **ungefähr 1.765 m² oberirdisch** ergibt. Das Objekt ist zudem **teilunterkellert** (ca. 118 m² Bruttogeschossfläche). Die oberirdisch erzielbare Bruttogeschossfläche entspricht in etwa einer **Nutzfläche von 1.250 - 1.300 m²**. Lt. Aufmaß des Sachverständigen wird derzeit von einer Nutzfläche von ca. 850 m² ausgegangen (ohne Potentialflächen in den Dachgeschossen).

Die Liegenschaft wurde bereits entkernt, es sind derzeit keine Wärme-, Wasser- und Elektrizitätsversorgungsanlagen vorhanden (Ausnahme vermietetes Gastrolokal). Ein Gasanschluss im Objekt ist vorhanden. Auch andere Heizungsalternativen wie z. B. Fernwärme oder eine Pelletsheizung wären denkbar, die **Fernwärmeleitung** liegt **in der Straße**. Das Objekt verfügt auch über einen **Innenhof,** der sich einerseits ideal für **Balkon- und Terrassenflächen** eignet, überdies aber auch für Fahrradabstellplätze und Begegnungszonen genutzt werden kann. Die bereitgestellten Unterlagen stellen die Einreichplanung für das einsitg geplante Studentenwohnheim dar, wobei auch eine Umplanung auf moderne Wohneinheiten anzudenken ist.

Derzeit ist lediglich eine Erdgeschossfläche an einen Imbissbetreibermit ca. 63 m² vermietet. Der Mietvertrag ist befristet bis 28.02.2029 und erzielt eine monatliche Nettomiete in Höhe von ca. 820,00 EUR. Dem Mieter steht derzeit in Form eines Präkariums die Nutzung von 2 WC-Anlagen im 1. OG zu, wobei es dem Vermieter vertraglich frei steht, dem Mieter andere geeignete WC-Anlagen zur Verfügung zu stellen, z. B. hinter dem Gastrolokal etc.

Aufgrund des Baujahres und des Erhaltungszustandes des Objektes würde sich auch die Sanierung unter Inanspruchnahme einer **Wohnbauförderung** anbieten. Mit der **umfassenden Sanierung** des Landes Steiermark werden **45% nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse** für die Sanierung gewährt. Zudem kommen Sie in den steuerlichen Genuss der 15tel Abschreibung und damit zur Reduktion Ihrer persönlichen Einkommenssteuerlast. Nähere Informationen zur umfassenden Sanierung finden Sie hier.

Wie erwähnt ist die Infrastruktur für eine geplante Wohnhaussanierung durch die unmittelbare Nähe zu Nahversorgern, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Bahnhof als ideal anzusehen (fußläufig alles in ca. 5 Minuten erreichbar). Das Stadtzentrum von Leoben liegt praktisch vor der Haustüre.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **627 m² Grundstücksgröße** in **perfekter Lage in Loeben**
- ca. **1.765 m² oberirdische Bruttogeschossfläche** möglich
- derzeit **ca. 850 m² Nutzfläche** (vor Ausbau)
- **Kerngebiet (KG)** mit Einkaufszentren Ausschlussbereich - **Dichte 0,5 bis 2,5**
- **Penthouse-Wohnflächen** mit **großer Terrasse möglich**
- **Fernwärme** in der Straße (Gasleitung im Objekt)
- **größtenteils bestandfrei** - ein befristetes Mietverhältnis bis Februar 2029
- **Kaufpreis: 595.000 €** zzgl. Nebenkosten

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weikl steht Ihnen gerne unter 0660/4740573 für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap