Repräsentative Wohn- und Geschäftsliegenschaft in begehrter Toplage von Leoben-Göss



Objektnummer: 6154/521

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Nutzfläche:	621,87 m²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 190,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	1.200.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414
H 0660 79 50 414

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Christian Rossik

Immobilien



























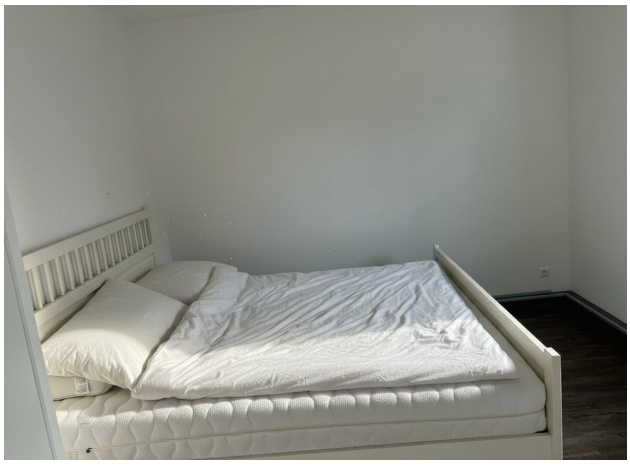








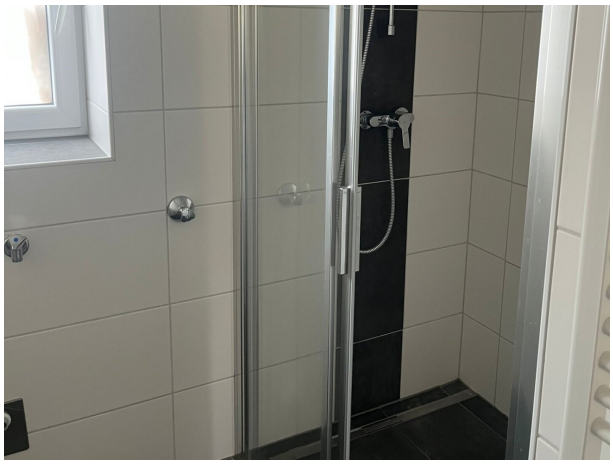
















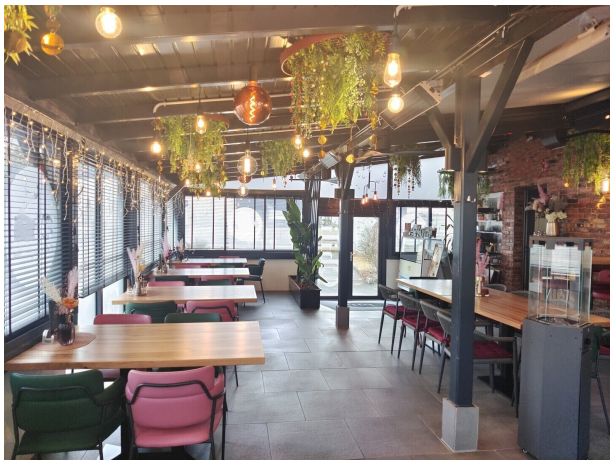











































Gastraum 3
Gastraum 2
Gastraum 1
Bar
Küche
Personal WC
Personal
Pizza
Gastgarten
100
200
10.70
6.60

FLÄCHENBERECHNUNG GASTHAUS RAINER
Steigtalstraße 2/EG, 8700 Leoben

GASTHAUS

1 Vorraum WC Damen	4.78 m2
2 WC Damen 1	1.12 m2
3 WC Damen 2	1.04 m2
4 Vorraum WC Herren	3.05 m2
5 WC Herren	1.28 m2
6 Vorhaus	7.34 m2
7 AR Küche	6.85 m2
8 AR Gasthaus	6.65 m2
9 Vorr. zu Wintergarten	6.68 m2
10 zw. Bar u. Gastr. 2	24.83 m2
11 Küche	45.96 m2
12 Gastraum 1	33.39 m2
13 Gastraum 2	
	143.58 m2

(1) Vorr. WC Damen
2.61 x 1.83 = 4.78 m2

(2) WC Damen 1
1.27 x 0.88 = 1.12 m2

(3) WC Damen 2
1.27 x 0.88 = 1.04 m2

(4) Vorr. WC Herren
1.72 x 1.78 = 3.05 m2

(5) WC Herren
1.45 x 1.88 = 1.28 m2

(6) Vorhaus
4.00 x 1.835 = 7.34 m2

(7) Abstellraum Küche
1.685 x 0.565 = 0.95 m2
0.50 x 1.80 = 0.90 m2
Summe: 1.85 m2

(8) AR Gasthaus
2.39 x 7.23 = 17.29 m2
4.74 x 1.49 = 7.06 m2
2.22 x 0.22 = 0.49 m2
Summe: 24.83 m2

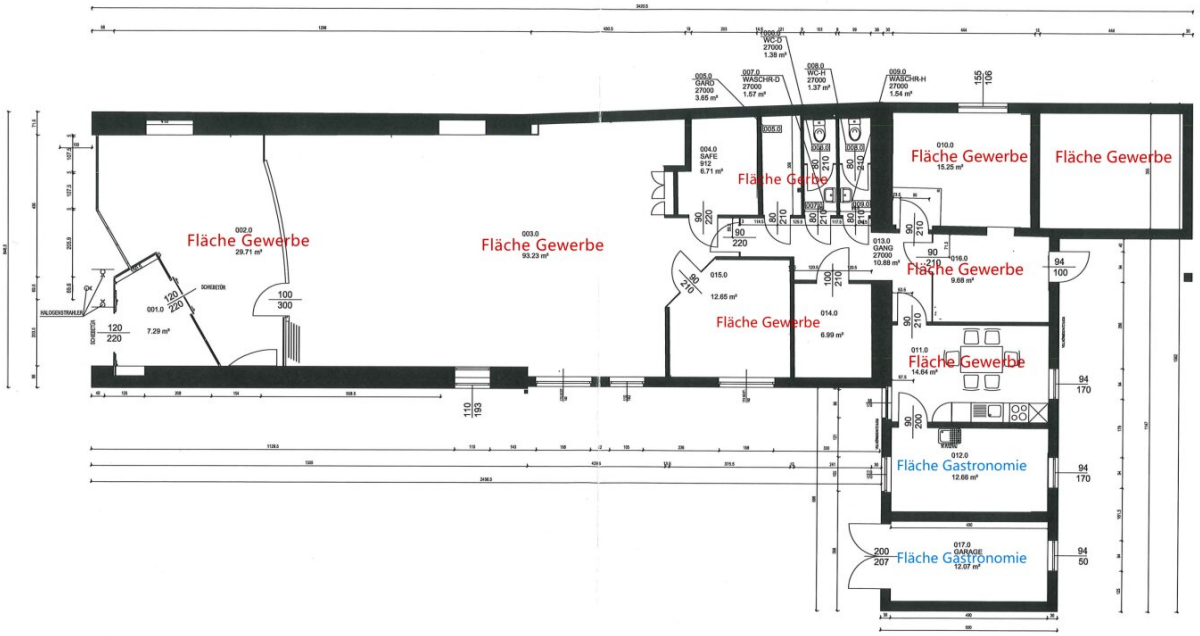
(9) Vorr. zu Wintergarten
2.79 x 2.01 = 5.61 m2

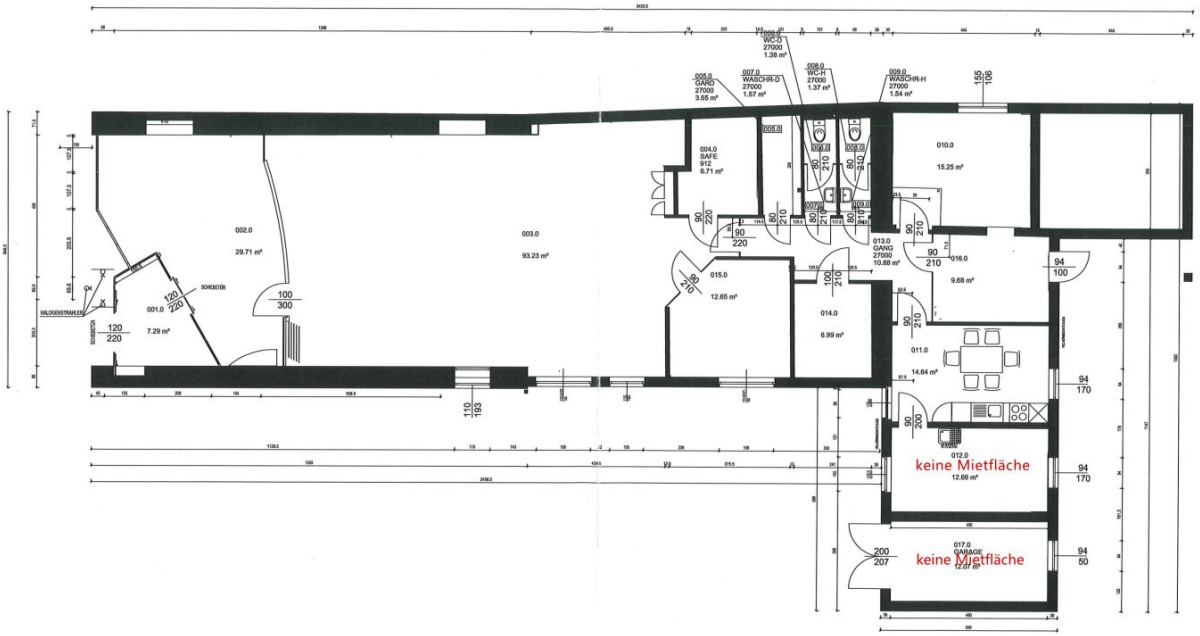
(10) zwischen Bar u. Gastraum 2
0.55 x 1.25 = 0.69 m2
3.13 x 1.92 = 6.00 m2
Summe: 6.68 m2

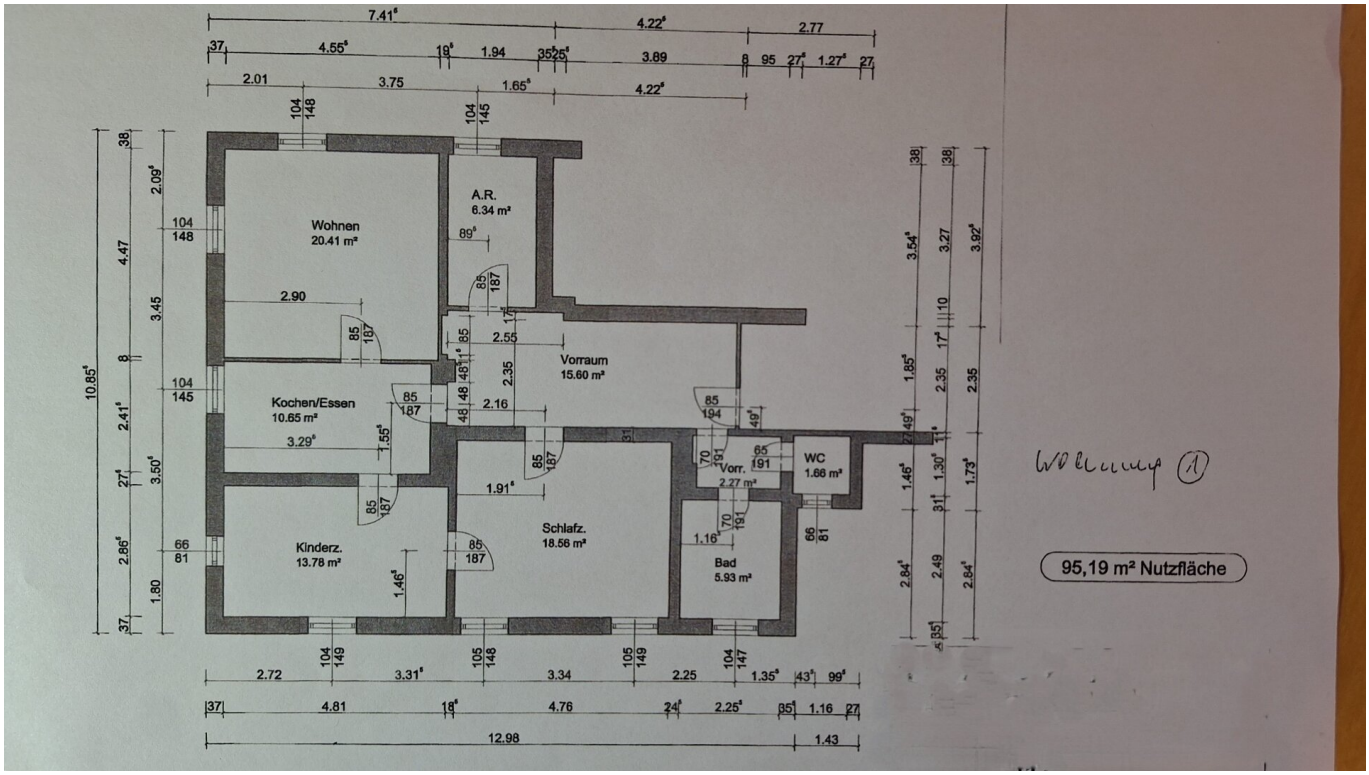
(11) Küche
0.215 x 2.225 = 0.48 m2
2.39 x 7.235 = 17.29 m2
1.49 x 4.74 = 7.06 m2
Summe: 24.83 m2

(12) Gastraum 1, Bar
Wurzel(11.00x(11.00-5.71)x(11.00-7.13)x(11.00-9.16)) = 20.37 m2
Wurzel(11.11x(11.11-5.75)x(11.11-7.32)x(11.11-9.16)) = 21.03 m2
0.03 x 1.61 x 0.72 = 0.01 m2
4.19 x 1.01 = 4.23 m2
Summe: 45.96 m2

(13) Gastraum 2
2.92 x 0.03 / 2 = 0.04 m2
2.38 x 7.81 = 18.63 m2
0.02 x 2.38 / 2 = 0.03 m2
0.34 x 2.94 = 1.00 m2
0.00 x 0.34 / 2 = 0.00 m2
0.34 x 4.30 = 1.46 m2
2.29 x 2.92 = 6.70 m2
0.02 x 2.29 / 2 = 0.03 m2
4.10 x 0.30 = 1.23 m2
3.79 x 0.30 = 1.14 m2
0.31 x 4.24 = 1.31 m2
2.97 x 0.61 = 1.81 m2
0.01 x 0.61 / 2 = 0.00 m2
Summe: 33.39 m2


Fläche Gewerbe
Fläche Gewerbe
Fläche Gewerbe
Fläche Gewerbe
Fläche Gewerbe
Fläche Gewerbe
Fläche Gewerbe
Fläche Gastronomie
Fläche Gastronomie


keine Mietfläche
keine Mietfläche


Wohnen
20.41 m²
A.R.
6.34 m²
Vorraum
15.60 m²
Kochen/Essen
10.65 m²
Kinderz.
13.78 m²
Schlafz.
18.56 m²
Vorr.
2.27 m²
WC
1.66 m²
Bad
5.93 m²
Wohnung 1
95,19 m² Nutzfläche

WOHNUNG 2

1	Küche	12,20 m2
2	Schlafzimmer	14,91 m2
3	Bad/WC	9,27 m2
		36,38 m2

(1) Küche

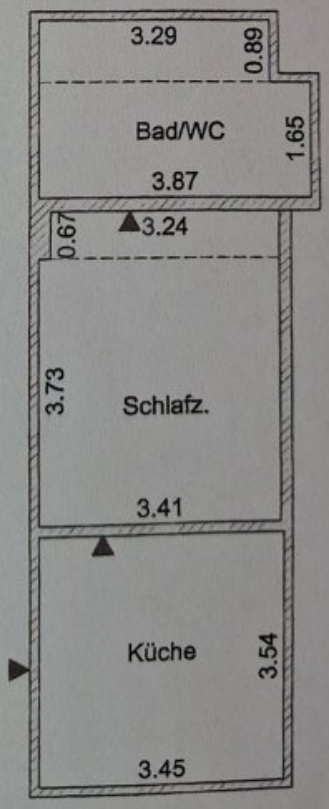
3.45 x 3.535 = 12.20 m2

(2) Schlafzimmer

0.67 x 3.24 = 2.17 m2
3.735 x 3.41 = 12.74 m2
Summe: 14.91 m2

(3) Bad/WC

3.285 x 0.885 = 2.91 m2
1.645 x 3.865 = 6.36 m2
Summe: 9.27 m2



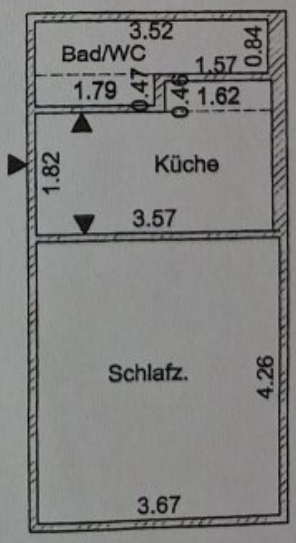
WOHNUNG 3

1	Küche	7,24 m2
2	Schlafzimmer	15,63 m2
3	Bad/WC	3,81 m2
		26,68 m2

(1) Küche
- - -
0.46 x 1.62 = 0.75 m2
1.82 x 3.57 = 6.50 m2
Summe: 7.24 m2

(2) Schlafzimmer
- - -
4.26 x 3.67 = 15.63 m2

(3) Bad/WC
- - -
0.845 x 3.52 = 2.97 m2
1.795 x 0.465 = 0.83 m2
Summe: 3.81 m2



WOHNUNG 4

1	Küche	7,41 m2
2	Schlafzimmer	10,06 m2
3	Bad/WC	5,50 m2
4	Bügelz.	10,53 m2
5	Büro	12,80 m2
6	Vorraum	10,96 m2
		57,26 m2
		1,46
		58,72

(1) Küche
2.305 x 3.215 = 7.41 m2

(2) Schlafz.
2.49 x 0.29 = 0.85 m2
2.84 x 3.21 = 9.12 m2
Summe: 9.98 m2

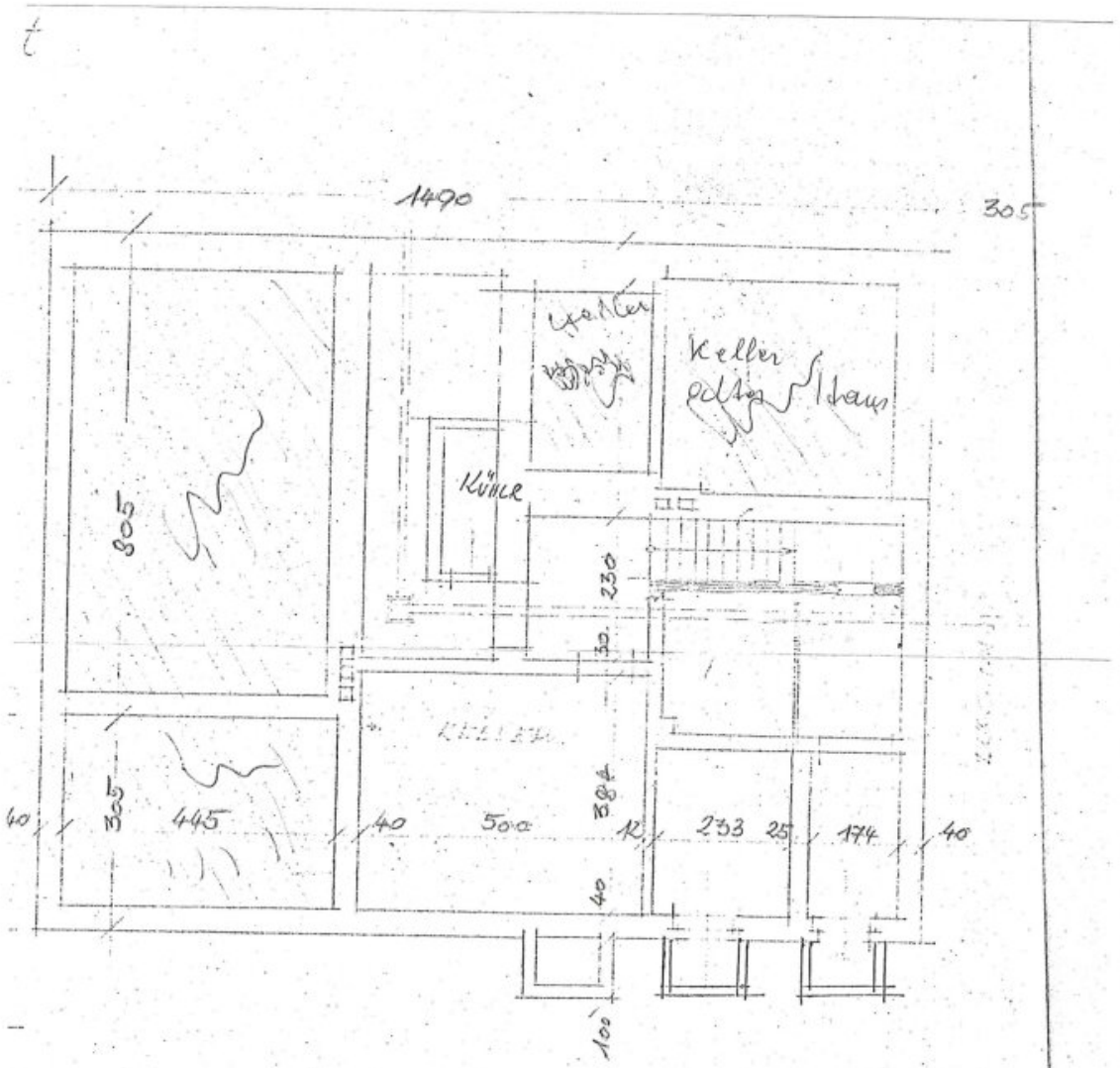
(3) Bad/WC
3,11 x 2,24 1.05 x 1.71 = 1.80 m2
1.19 x 3.11 = 3.70 m2
6,96 Summe: 5.50 m2

(4) Bügelzimmer
3.255 x 3.235 = 10.53 m2

(5) Büro
3.305 x 3.08 = 10.18 m2
0.885 x 2.96 = 2.62 m2
Summe: 12.80 m2

(6) Vorraum
2.275 x 1.78 = 4.05 m2
6.74 x 0,07 x 0.5 = 0.24 m2
6.74 x 0.99 = 6.67 m2
Summe: 110.96 m2




1490
305
Kühle
230
30
805
305
445
40
500
384
12
233
25
174
40
40
100

KELLER

Objektbeschreibung

Diese gemischt genutzte Liegenschaft im Zentrum von Leoben-Göss bietet eine ideale **Kombination aus laufenden Erträgen, kurzfristig verfügbaren Nutzungschancen und langfristigem Entwicklungspotenzial**. Die ausgewogene Mischung aus **Wohnungen, Gastronomie und Gewerbe**, ergänzt durch ggf. Ausbaureserven (Rücksprache Bauamt) und bestandsfreie Einheiten, macht das Objekt besonders attraktiv für **Investoren, Family Offices, Stiftungen sowie professionelle Eigennutzer.**

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht eindeutig dokumentiert, erste Hinweise deuten auf eine Errichtung um 1824 hin. In den drauffolgenden Jahrzehnten wurde das Gebäude kontinuierlich an neue Nutzungen angepasst, umfassend erweitert und instand gehalten.

Das gesamte Grundstück beträgt laut GB 1.286 m² und weist KG 0,5-1,5 Widmung auf und unterliegt der Ortsbildschutzzone. Kein Denkmalschutz.

HINWEIS: Bei den Grundrissskizzen handelt es sich um schematische Darstellungen - Maße nicht verbindlich

KURZPROFIL

- Standort: **Leoben-Göss (Zentrum, fußläufig zur Innenstadt)**
- Nutzung: **Wohnen / Gastronomie / Gewerbe**
- guter baulicher Zustand, laufend investiert
- 4 WOHNUNGEN
- PREMIUM-GASTRONOMIEFLÄCHE
- GESCHÄFTSFLÄCHE

- ROHNDACHBODEN
- GARTEN
- GARAGE & **mehrere** PKW-STELLPLÄTZE
- TEILKELLER

OBJEKTSTRUKTUR

Erdgeschoss

- **Gastronomiebetrieb** (befristet vermietet) - **143,50 m²** *EAW HWB: 150/D fGEE: 1,43/C* **+ 12,66 m² + Garage**

  umfassend saniert 2022/2023:

- **Ablöse für Gastronomiefläche separat - ist nicht im Kaufpreis enthalten!**

  - Technik, Böden, Wände, Sanitäranlagen
  - hochwertiger Gastraum
  - architektonisch ansprechend überdachter **Gastgarten ca. 65 m²** ausgeführt in Ytong und Glasflächen sowie lichtdurchlässigem Glasdach mit Beschattung und barrierefreier Zugang

    kein Sanierungsrückstau, stabile Einnahmequelle

  - Gasanschluss zum Kochen

- **EAW:** HWB: E/199,5 fGEE: D/1,80 (gültig bis 21.04.2030)

- **barrierefreie Geschäftsfläche – 205,66 m²** *EAW: HWB: 190/E fGEE: 1,53/C*

  - ab April 2026 bestandsfrei
  - repräsentatives Foyer
  - heller, freundlicher Eingangsbereich
  - Küchenbereich & Sanitäranlagen
  - flexible, klar strukturierte Raumaufteilung

  Ideal für Praxis-, Therapie-, Beratungs- Verkaufs- oder Bildungsnutzungen

  r**asche Neuvermietung mit minimalem Adaptierungsaufwand**

1. Obergeschoss – Wohnungen *EAW: HWB 152/E fGEE 1,74/C*

Zugang **hofseitig**, ruhig und abgeschirmt, überdachter Eingangsbereich

Alle Wohnungen verfügen über

- Zugang zum ca. 15 m² überdachten Allgemein-Balkon
- Gegensprechanlage
- Postkasten
- eigene Strom-, Wasser- & Wärmezähler

Wohnung 1

- 95,19 m²
- Küche, 3 Zimmer, Kabinett
- geräumiger Vorraum
- Bad & separates WC
- bestandsfrei - **sofort nutzbar oder neu vermietbar – ideale Werthebel-Einheit**

Wohnung 2

- 36,38 m²
- Wohnküche, Zimmer, Bad/WC

- befristet vermietet (bis 28.02.2026)

Wohnung 3

- 26,68 m²
- Küche, Zimmer, Bad/WC
- befristet vermietet

Wohnung 4

- 58,72 m²
- umfassend saniert
- befristet vermietet

2. Obergeschoss – Dachboden

- nicht ausgebauter **Rohdachboden**

Außenanlagen & Infrastruktur

- südseitig gelegener Garten
- Garage

- mehrere PKW-Stellplätze
- asphaltierte Parkflächen (2018 erneuert)
- Neubau überdachte Müllinsel
- Neubau überdachte Fahrradabstellfläche

Nachhaltige Investitionen in den letzten Jahren sichern langfristige Werthaltigkeit

Lage & Standortqualität

Zentral, urban & nachgefragt

- Ortszentrum **Leoben-Göss**
- wenige Gehminuten zur Innenstadt Leoben
- hervorragende öffentliche Anbindung

Bildungs- & Gesundheitsstandort

- Montanuniversität Leoben
- FH JOANNEUM
- HTL, Polytechnikum
- Kindergarten

konstante Nachfrage nach Wohn- und Praxisflächen

Wirtschaftliches Umfeld

- Mayr-Melnhof
- Gösser Brauerei
- RHI Magnesita
- Stift Göss

Stabile Beschäftigungsstruktur = langfristige Nutzungssicherheit

Investment-Highlights

- laufende Einnahmen + bestandsfreie Einheiten
- attraktive Mischung aus Wohnen, Gewerbe & Gastronomie
- absehbare Neuverwertungsoptionen (Wohnung & Geschäftsfläche)
- ggf. Ausbaureserve im Dachgeschoss *(vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)*
- sehr guter baulicher Zustand
- einer der stärksten Bildungs- und Wirtschaftsstandorte der Obersteiermark

Fazit für Investoren

Diese Liegenschaft bietet eine **überdurchschnittliche Kombination aus Stabilität, Flexibilität und Entwicklungspotenzial**

Die **bestandsfreien und künftig bestandsfreien Flächen** ermöglichen gezielte Wertsteigerung, während bestehende Mietverhältnisse für **laufende Erträge und Risikostreuung** sorgen

Ein Objekt mit klarer Zukunftsperspektive in nachhaltiger Toplage!

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

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. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap