

## **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

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8700 Leoben
<b>Nutzfläche:</b>	621,87 m²
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	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.











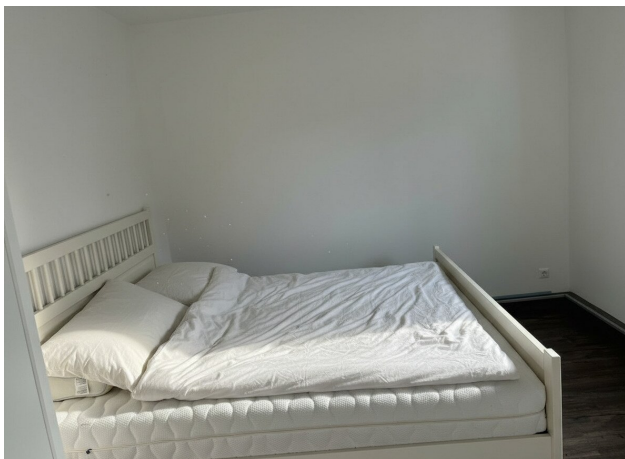














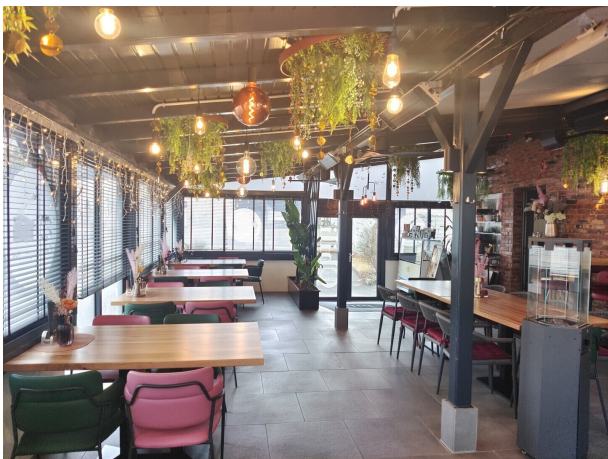




















GASTHAUS		
1 Vorräum WC Damen	4,76 m <sup>2</sup>	
2 WC Damen 1	1,12 m <sup>2</sup>	
3 WC Damen 2	1,04 m <sup>2</sup>	
4 Vorräum WC Herren	3,05 m <sup>2</sup>	
5 WC Herren	1,28 m <sup>2</sup>	
6 Vorräum	1,34 m <sup>2</sup>	
7 AR Küche	1,65 m <sup>2</sup>	
8 AR Gasthaus	1,65 m <sup>2</sup>	
9 Vorr. zu Wintergarten	5,61 m <sup>2</sup>	
10 zw. Bar u. Gastr. 2	24,83 m <sup>2</sup>	
11 Küche	45,96 m <sup>2</sup>	
12 Gastraum 1	33,39 m <sup>2</sup>	
13 Gastraum 2	143,58 m <sup>2</sup>	

(1) Vorr. WC Damen  
---  
2,61 x 1,83 = 4,76 m<sup>2</sup>

(2) WC Damen 1  
---  
1,27 x 0,88 = 1,12 m<sup>2</sup>

(3) WC Damen 2  
---  
1,27 x 0,88 = 1,04 m<sup>2</sup>

(4) Vorr. WC Herren  
---  
1,72 x 1,78 = 3,05 m<sup>2</sup>

(5) WC Herren  
---  
1,45 x 1,88 = 1,28 m<sup>2</sup>

(6) Vorräum  
---  
4,00 x 1,835 = 7,34 m<sup>2</sup>

(7) Abstellraum Küche  
---  
1,695 x 0,965 = 0,96 m<sup>2</sup>  
0,50 x 1,80 = 0,90 m<sup>2</sup>  
Summe: 1,86 m<sup>2</sup>

(8) AR Gasthaus  
---  
2,39 x 7,23 = 17,29 m<sup>2</sup>  
4,74 x 1,49 = 7,06 m<sup>2</sup>  
2,22 x 0,22 = 0,48 m<sup>2</sup>  
Summe: 24,83 m<sup>2</sup>

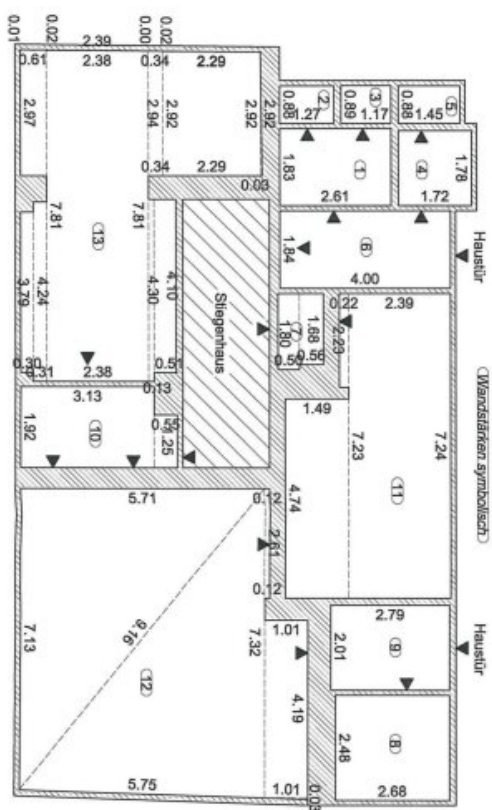
(9) Vorr. zu Wintergarten  
---  
2,79 x 2,01 = 5,61 m<sup>2</sup>

(10) zwischen Bar u. Gastraum 2  
---  
0,55 x 1,25 = 0,68 m<sup>2</sup>  
3,13 x 1,92 = 6,00 m<sup>2</sup>  
Summe: 6,68 m<sup>2</sup>

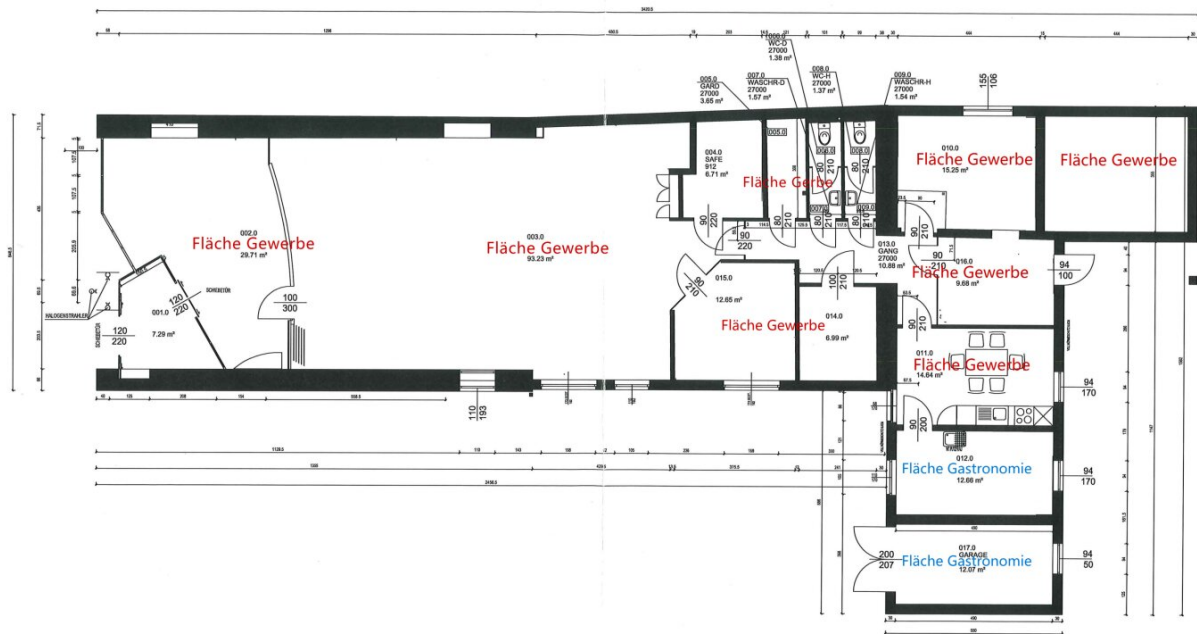
(11) Küche  
---  
0,215 x 2,225 = 0,48 m<sup>2</sup>  
2,39 x 7,23 = 17,29 m<sup>2</sup>  
1,49 x 4,74 = 7,06 m<sup>2</sup>  
Summe: 24,83 m<sup>2</sup>

(12) Gastraum 1, Bar  
---  
Wurzel( 11,00x(11,00-5,71)+(11,00-7,13)+(11,00-9,16) ) = 20,37 m<sup>2</sup>  
Wurzel( 11,11x(11,11-5,75)+(11,11-7,32)+(11,11-9,16) ) = 21,03 m<sup>2</sup>  
2,61 x 0,12 = 0,31 m<sup>2</sup>  
0,03 x 1,01/2 = 0,02 m<sup>2</sup>  
4,13 x 1,01 = 4,17 m<sup>2</sup>  
Summe: 45,96 m<sup>2</sup>

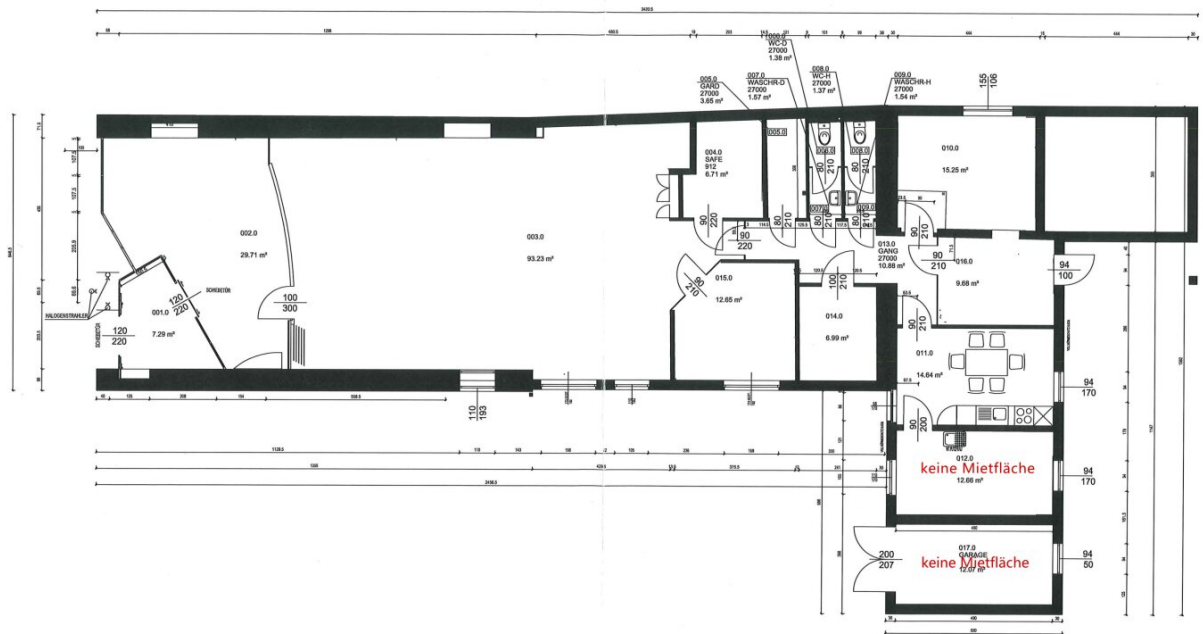
(13) Gastraum 2  
---  
2,92 x 0,03/2 = 0,04 m<sup>2</sup>  
2,39 x 1,81/2 = 2,16 m<sup>2</sup>  
0,02 x 1,81/2 = 0,02 m<sup>2</sup>  
0,34 x 2,92 = 1,00 m<sup>2</sup>  
0,00 x 0,34/2 = 0,00 m<sup>2</sup>  
0,34 x 4,30 = 1,46 m<sup>2</sup>  
2,29 x 2,92 = 6,70 m<sup>2</sup>  
0,02 x 2,29/2 = 0,03 m<sup>2</sup>  
4,10 x 0,30 = 1,23 m<sup>2</sup>  
3,19 x 0,30 = 0,96 m<sup>2</sup>  
3,13 x 0,61 = 1,91 m<sup>2</sup>  
2,97 x 0,61 = 1,81 m<sup>2</sup>  
0,01 x 0,61/2 = 0,00 m<sup>2</sup>  
Summe: 33,39 m<sup>2</sup>

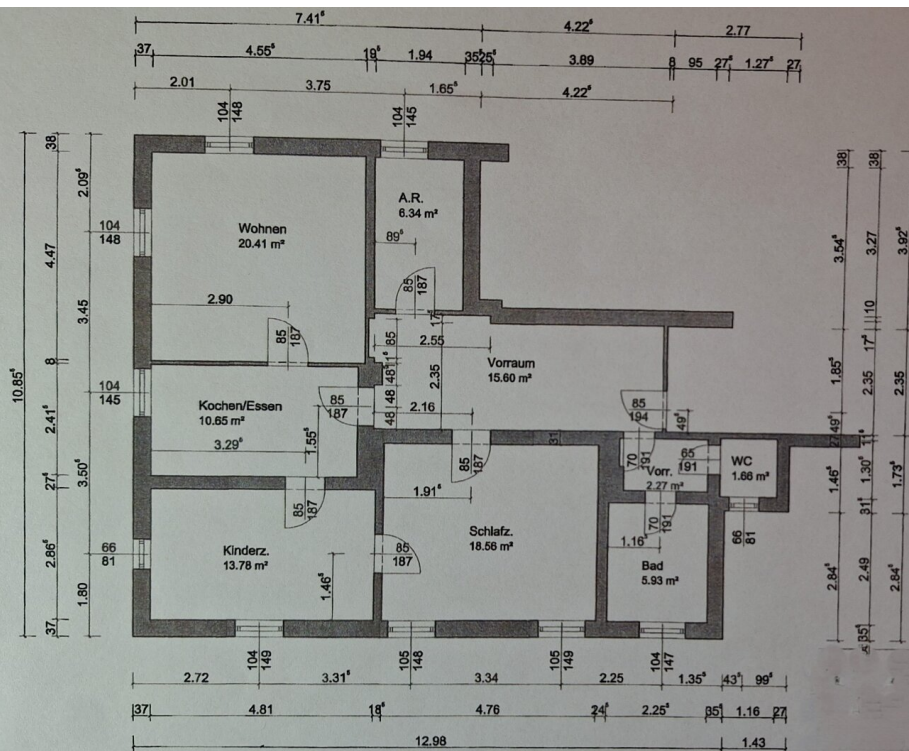


FLÄCHENBERECHNUNG GASTHAUS RAINER  
Steigtalstraße 2/EG, 8700 Leoben









Wohnung 1

95,19 m² Nutzfläche

# WOHNUNG 2

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

(1) Küche

$$3.45 \times 3.535 = 12.20 \text{ m}^2$$

(2) Schlafzimmer

$$0.67 \times 3.24 = 2.17 \text{ m}^2$$

$$3.735 \times 3.41 = 12.74 \text{ m}^2$$

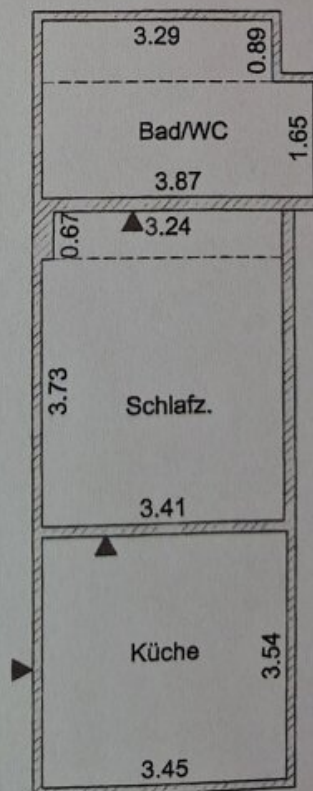
$$\text{Summe: } 14.91 \text{ m}^2$$

(3) Bad/WC

$$3.285 \times 0.885 = 2.91 \text{ m}^2$$

$$1.645 \times 3.865 = 6.36 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe: } 9.27 \text{ m}^2$$





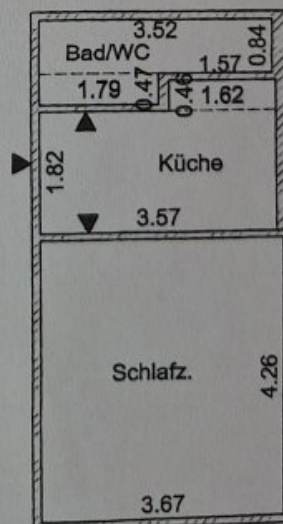
# WOHNUNG 3

1	Küche	7,24 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer	15,63 m <sup>2</sup>
3	Bad/WC	3,81 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		26,68 m <sup>2</sup>

(1) Küche  
 ---  
 $0.46 \times 1.62 = 0.75 \text{ m}^2$   
 $1.82 \times 3.57 = 6.50 \text{ m}^2$   
 Summe: 7.24 m<sup>2</sup>

(2) Schlafzimmer  
 ---  
 $4.26 \times 3.67 = 15.63 \text{ m}^2$

(3) Bad/WC  
 ---  
 $0.845 \times 3.52 = 2.97 \text{ m}^2$   
 $1.795 \times 0.465 = 0.83 \text{ m}^2$   
 Summe: 3.81 m<sup>2</sup>



WOHNUNG 4		
1	Küche	7,41 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer	10,06 m <sup>2</sup>
3	Bad/WC	5,50 m <sup>2</sup>
4	Bügelz.	10,53 m <sup>2</sup>
5	Büro	12,80 m <sup>2</sup>
6	Vorraum	10,96 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		57,26 m <sup>2</sup>

7,416  
58,72

(1) Küche

2.305 x 3.215 = 7.41 m<sup>2</sup>

(2) Schlafz.

2.49 x 0.29 = 0.85 m<sup>2</sup>

2.84 x 3.21 = 9.12 m<sup>2</sup>

Summe: 9.98 m<sup>2</sup>

(3) Bad/WC

3.11 x 1.71 = 1.80 m<sup>2</sup>

1.19 x 3.11 = 3.70 m<sup>2</sup>

Summe: 5.50 m<sup>2</sup>

6,96

(4) Bügelzimmer

3.255 x 3.235 = 10.53 m<sup>2</sup>

(5) Büro

3.305 x 3.08 = 10.18 m<sup>2</sup>

0.885 x 2.96 = 2.62 m<sup>2</sup>

Summe: 12.80 m<sup>2</sup>

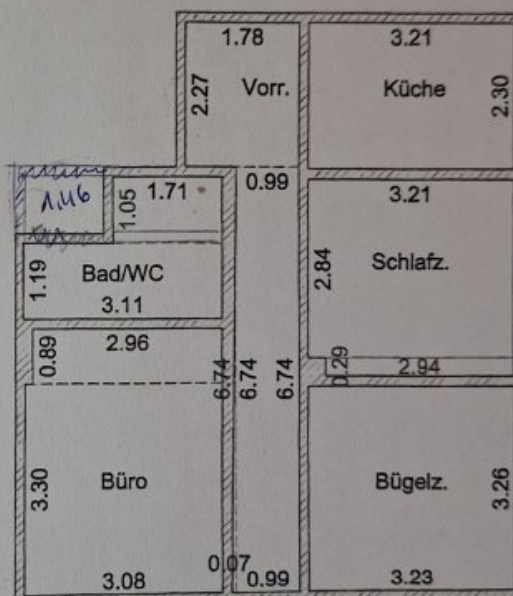
(6) Vorraum

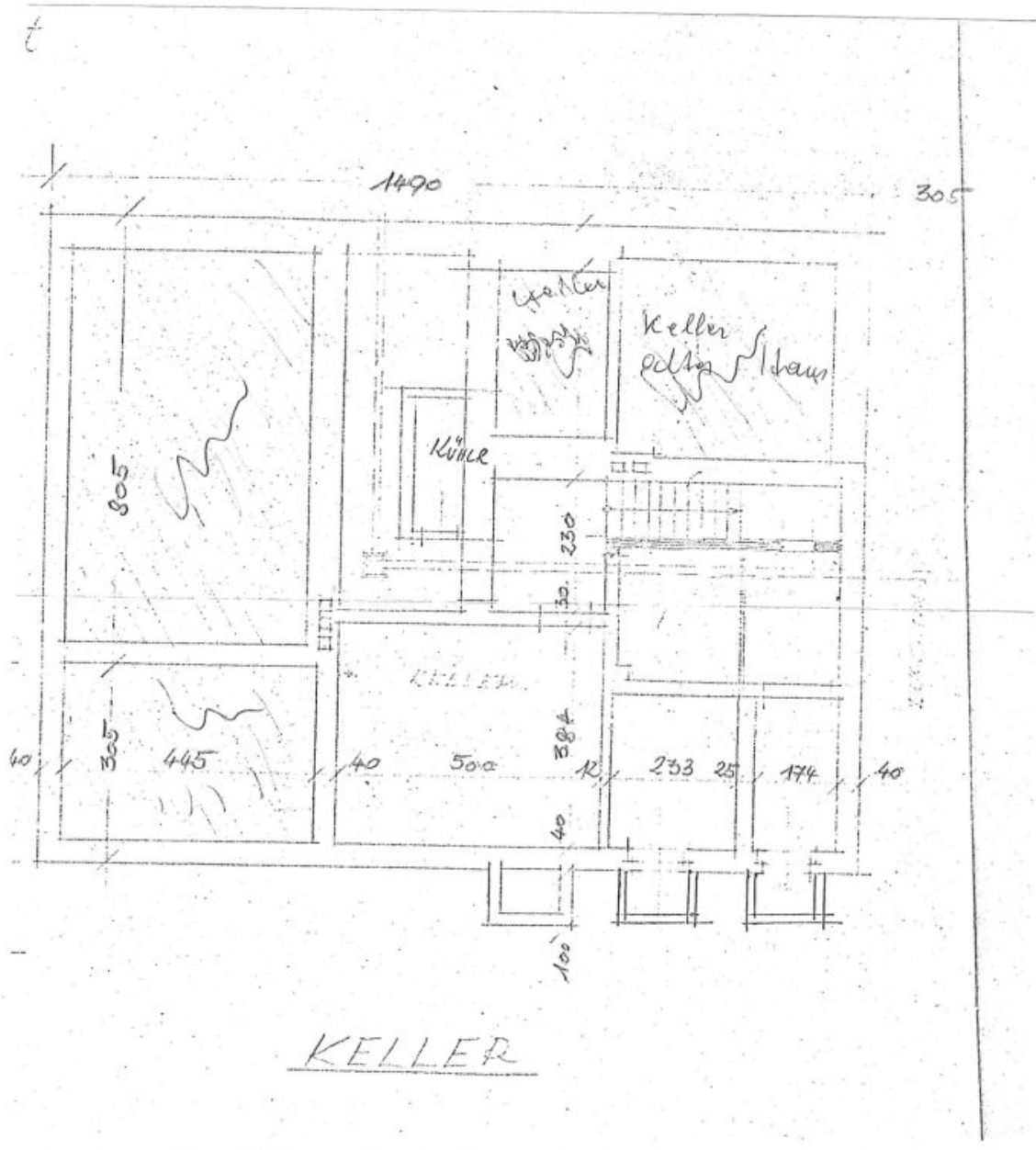
2.275 x 1.78 = 4.05 m<sup>2</sup>

6.74 x 0.07 x 0.5 = 0.24 m<sup>2</sup>

6.74 x 0.99 = 6.67 m<sup>2</sup>

Summe: 110.96 m<sup>2</sup>







## 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 gesamte Grundstück beträgt laut GB 1.286 m<sup>2</sup> und weist KG 0,5-1,5 Widmung auf

**HINWEIS: Bei den Grundrisskizzen 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 m<sup>2</sup> + 12,66 m<sup>2</sup> + 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**

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

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

**rasche Neuvermietung mit minimalem Adaptierungsaufwand**

## **1. Obergeschoss – Wohnungen**

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

Alle Wohnungen verfügen über

- Zugang zum ca. 15 m<sup>2</sup> überdachten Allgemein-Balkon



- Gegensprechanlage
- Postkasten
- eigene Strom-, Wasser- & Wärmezähler

### **Wohnung 1**

- 95,19 m<sup>2</sup>
- Küche, 3 Zimmer, Kabinett
- geräumiger Vorraum
- Bad & separates WC
- bestandsfrei - **sofort nutzbar oder neu vermietbar – ideale Werthebel-Einheit**

### **Wohnung 2**

- 36,38 m<sup>2</sup>
- Wohnküche, Zimmer, Bad/WC
- befristet vermietet (bis 28.02.2026)

### **Wohnung 3**

- 26,68 m<sup>2</sup>

- Küche, Zimmer, Bad/WC
- befristet vermietet

#### **Wohnung 4**

- 58,72 m<sup>2</sup>
- 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 Angebot 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.

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 <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