

**Repräsentative Wohn- und Geschäftsfläche in
begehrter Toplage von Leoben-Göss**



Objektnummer: 6154/521

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Nutzfläche:	621,87 m ²
Balkone:	1
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

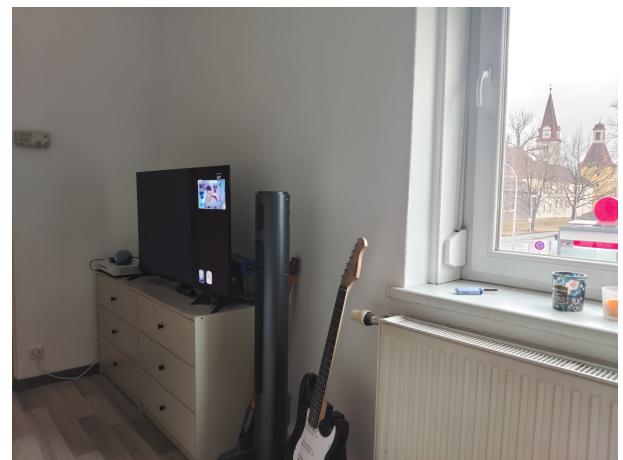
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





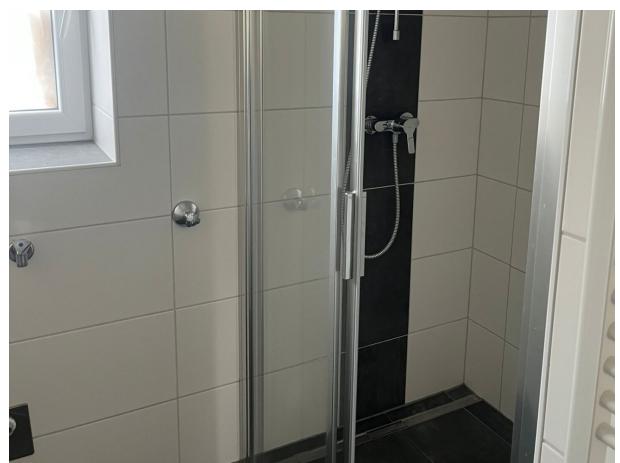
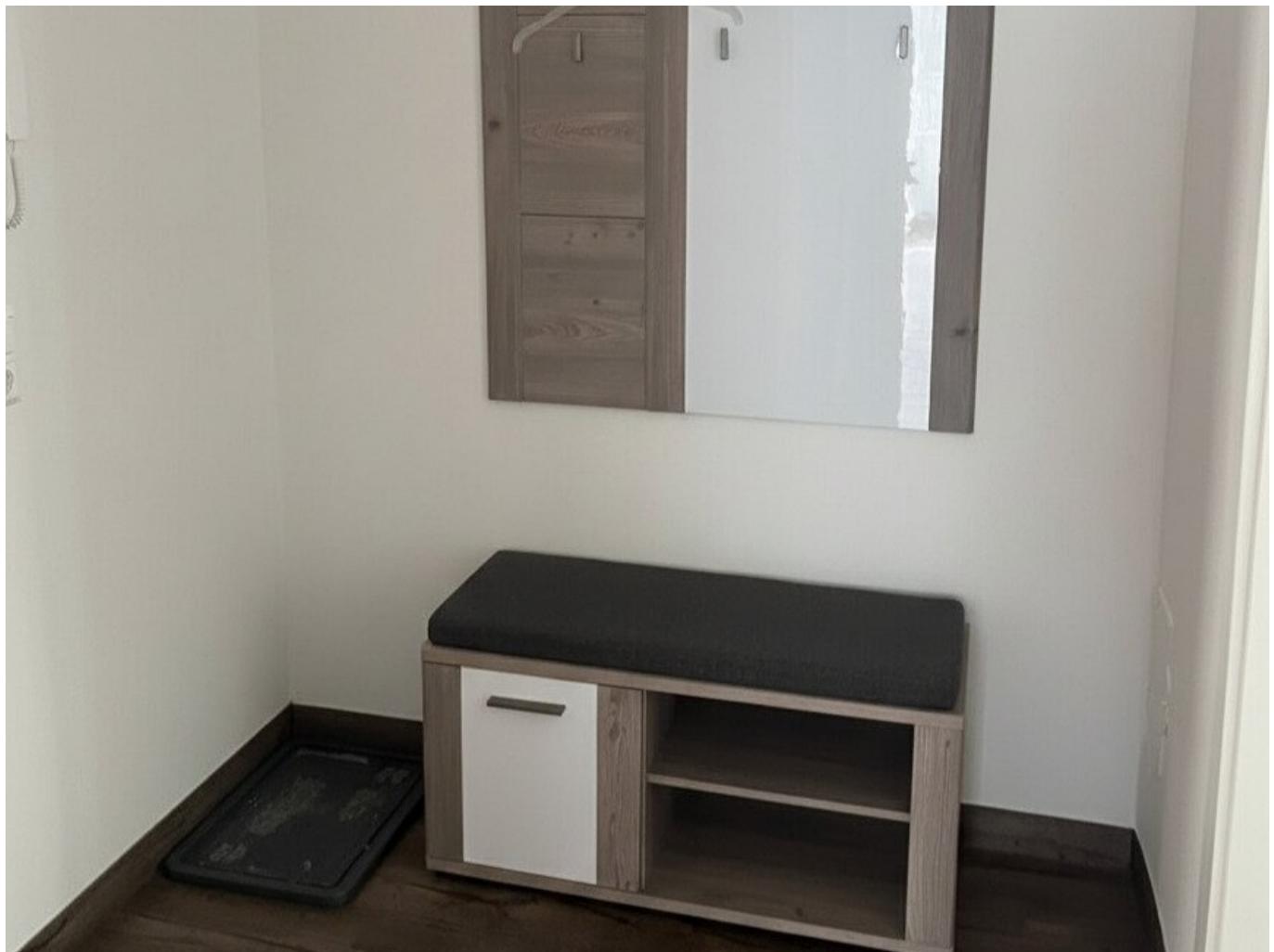




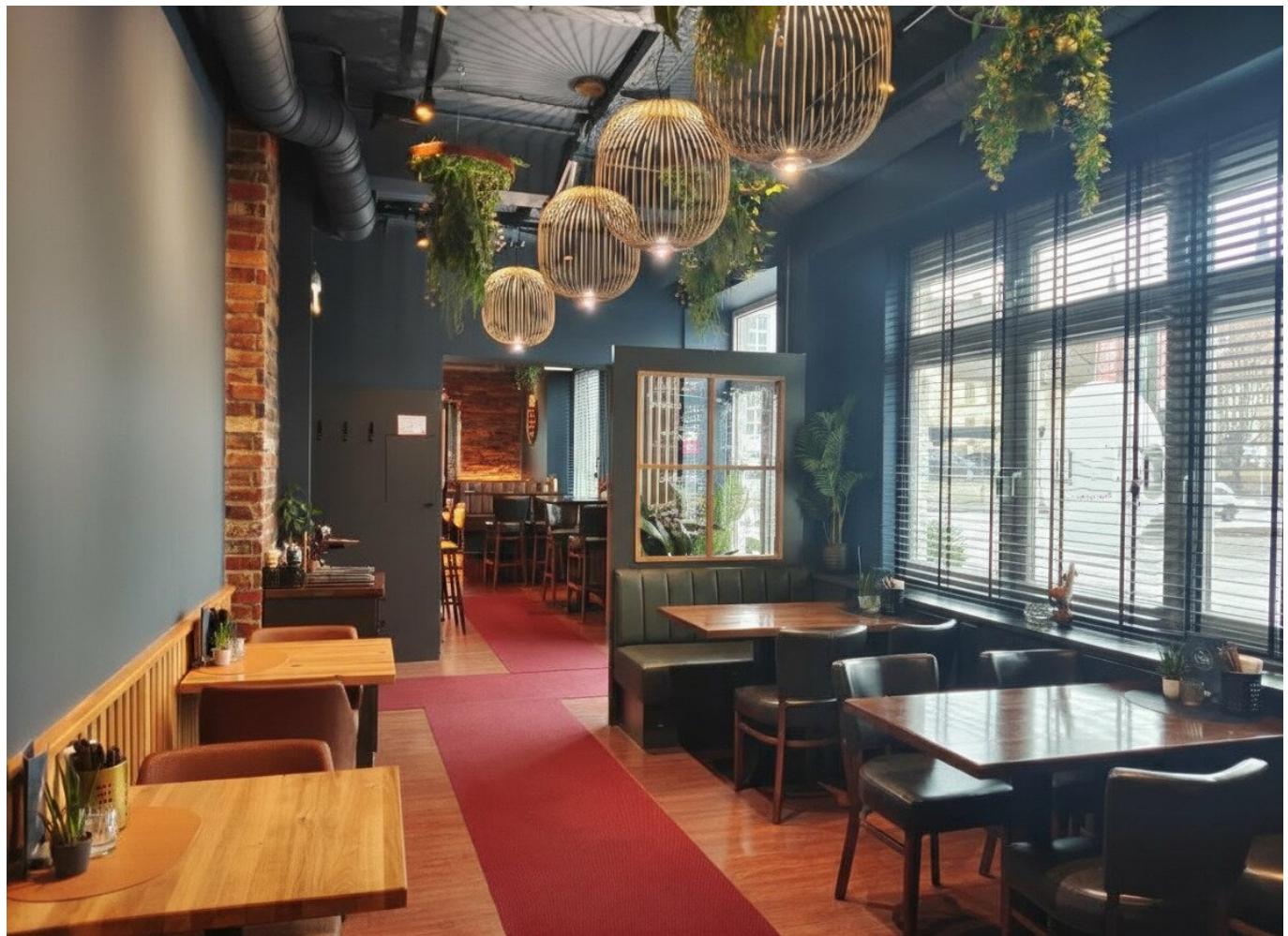


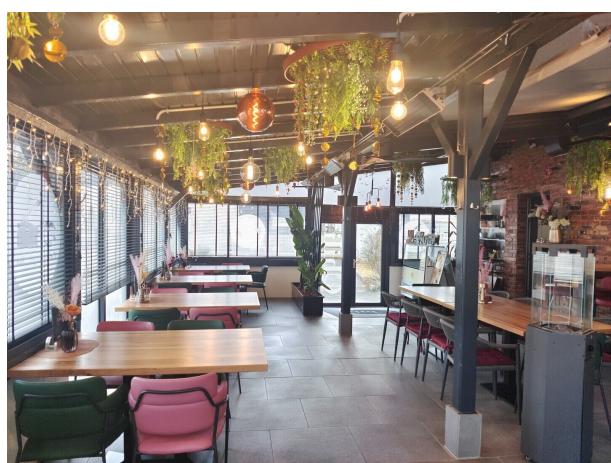


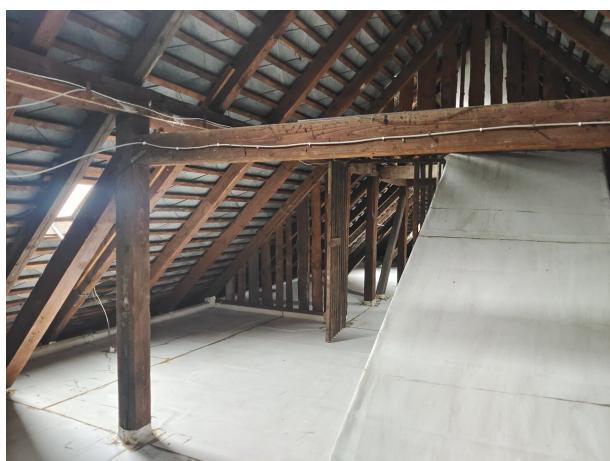














GASTHAUS	
1	Vorr Raum WC Damen
2	WC Damen 1
3	WC Damen 2
4	Vorr Raum WC Herren
5	WC Herren
6	Vorr Raum
7	AR Küche
8	AR Gasthaus
9	Vorr. zu Wintergarten
10	zur Bar, Bar, GastR. 2
11	Küche
12	Gastrau 1
13	Gastrau 2
	143,58 m ²

(1) Vorr. WC Damen
 $4,78 \times 1,12 = 5,31 \text{ m}^2$

(2) WC Damen 1
 $1,12 \times 0,88 = 1,00 \text{ m}^2$

(3) WC Damen 2
 $1,12 \times 0,88 = 1,00 \text{ m}^2$

(4) Vorr. WC Herren
 $1,72 \times 1,78 = 3,05 \text{ m}^2$

(5) WC Herren
 $1,45 \times 1,88 = 2,70 \text{ m}^2$

(6) Vorrhaus
 $4,00 \times 1,835 = 7,34 \text{ m}^2$

(7) Abstellraum Küche
 $0,50 \times 1,80 = 0,90 \text{ m}^2$

Summe: 1,85 m²

(8) AR Gasthaus
 $2,39 \times 7,23 = 17,29 \text{ m}^2$

(9) Vorr. zu Wintergarten
 $0,55 \times 1,25 = 0,68 \text{ m}^2$

(10) zwischen Bar u. Gastrau 2
 $0,55 \times 1,25 = 0,68 \text{ m}^2$

(11) Küche
 $0,215 \times 2,225 = 0,48 \text{ m}^2$

(12) Gastrau 1, Bar
 $2,39 \times 7,23 = 17,29 \text{ m}^2$

(13) Gastrau 2
 $2,92 \times 0,03 / 2 = 0,04 \text{ m}^2$

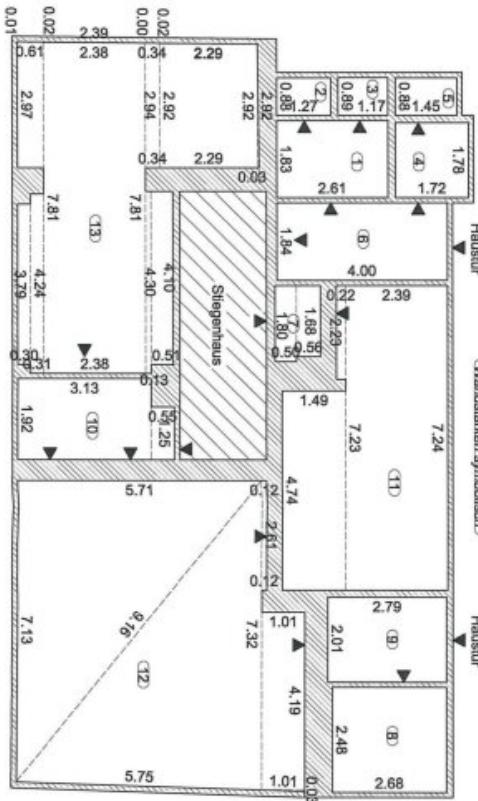
Summe: 24,83 m²

Summe: 45,96 m²

Summe: 6,68 m²

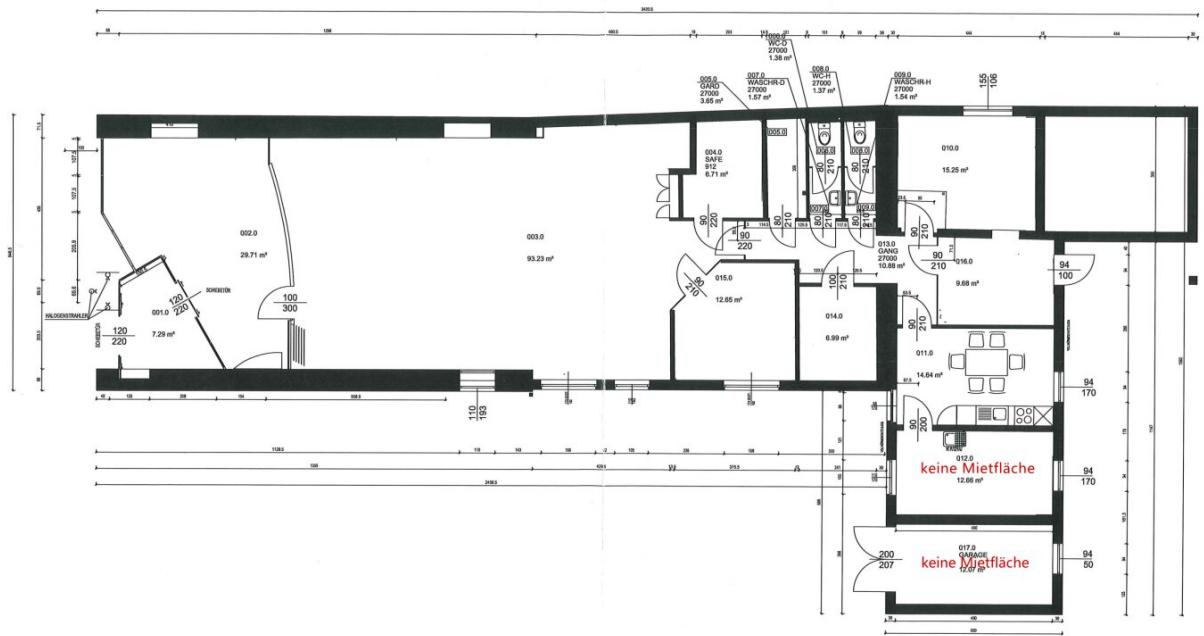
Summe: 33,39 m²

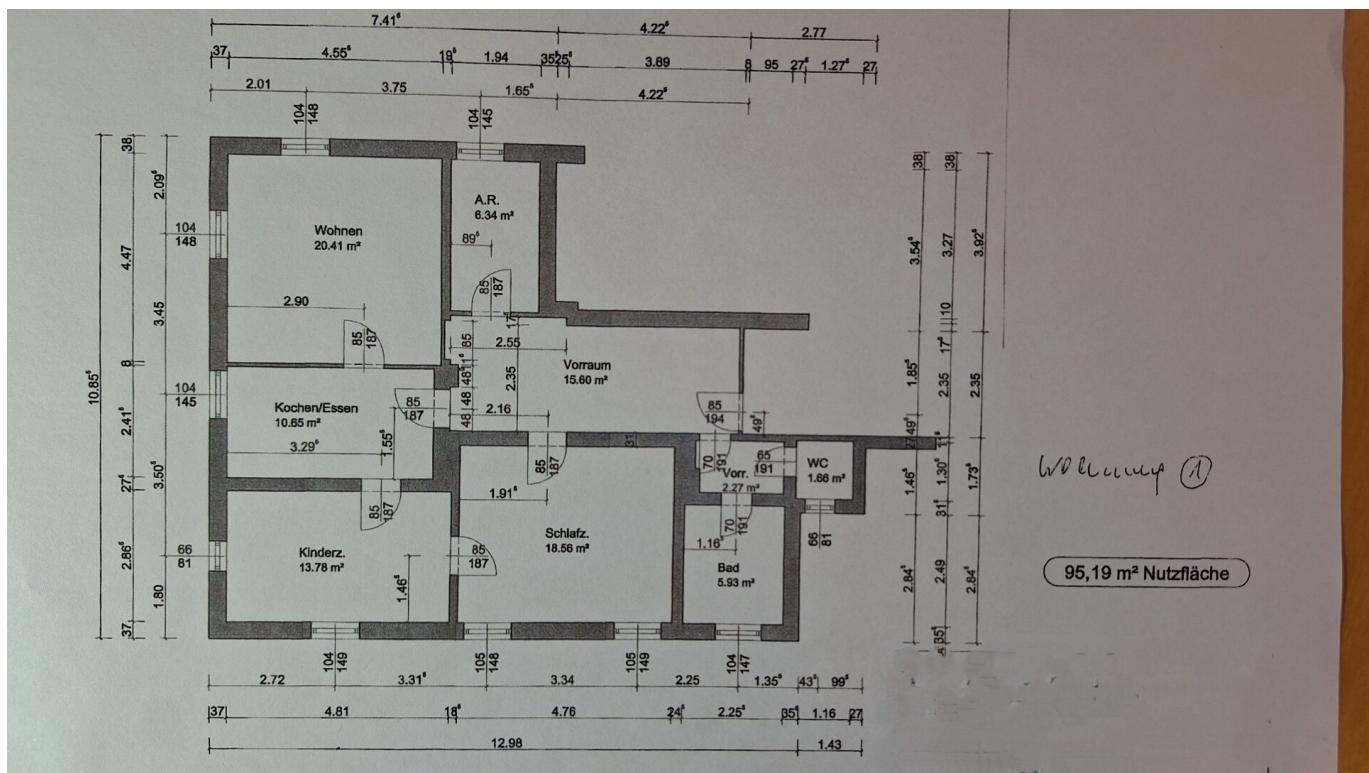
Summe: 143,58 m²



FLÄCHENBERECHNUNG GASTHAUS RAINER
 Steigtalstraße 2/EG, 8700 Leoben







WOHNUNG 2

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

(1) Küche

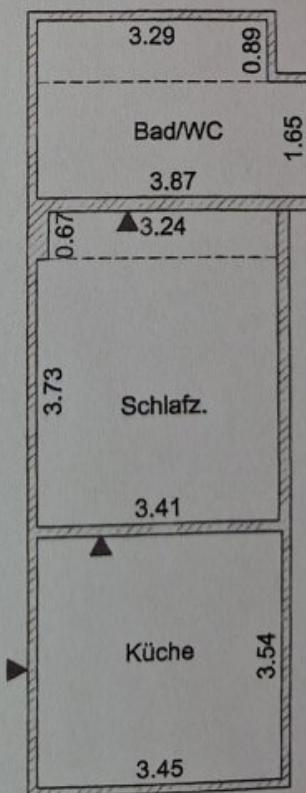
 $3.45 \times 3.535 = 12.20 \text{ m}^2$

(2) Schlafzimmer

 $0.67 \times 3.24 = 2.17 \text{ m}^2$
 $3.735 \times 3.41 = 12.74 \text{ m}^2$
Summe: 14.91 m²

(3) Bad/WC

 $3.285 \times 0.885 = 2.91 \text{ m}^2$
 $1.645 \times 3.865 = 6.36 \text{ m}^2$
Summe: 9.27 m²



WOHNUNG 3

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

(1) Küche

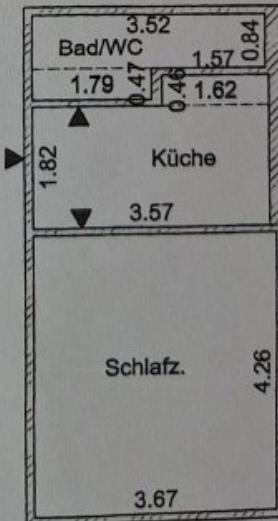
 $0.46 \times 1.62 = 0.75 \text{ m}^2$
 $1.82 \times 3.57 = 6.50 \text{ m}^2$
Summe: 7.24 m²

(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 m²



WOHNUNG 4

1	Küche	7,41 m ²
2	Schlafzimmer	10,06 m ²
3	Bad/WC	5,50 m ²
4	Bügelz.	10,53 m ²
5	Büro	12,80 m ²
6	Vorraum	10,96 m ²

57,26 m²

~~1,46~~

58,72

(1) Küche

$$2.305 \times 3.215 = 7.41 \text{ m}^2$$

(2) Schlafz.

$$2.49 \times 0.29 = 0.85 \text{ m}^2$$

$$2.84 \times 3.21 = 9.12 \text{ m}^2$$

Summe: 9.98 m²

(3) Bad/WC

$$3.11 \times 2.24 = 1.05 \times 1.71 = 1.80 \text{ m}^2$$

$$1.19 \times 3.11 = 3.70 \text{ m}^2$$

Summe: 5.50 m²

6,96

(4) Bügelzimmer

$$3.255 \times 3.235 = 10.53 \text{ m}^2$$

(5) Büro

$$3.305 \times 3.08 = 10.18 \text{ m}^2$$

$$0.885 \times 2.96 = 2.62 \text{ m}^2$$

Summe: 12.80 m²

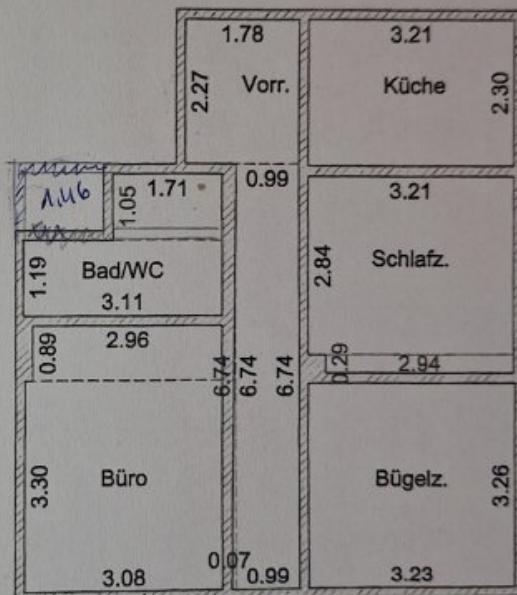
(6) Vorräum

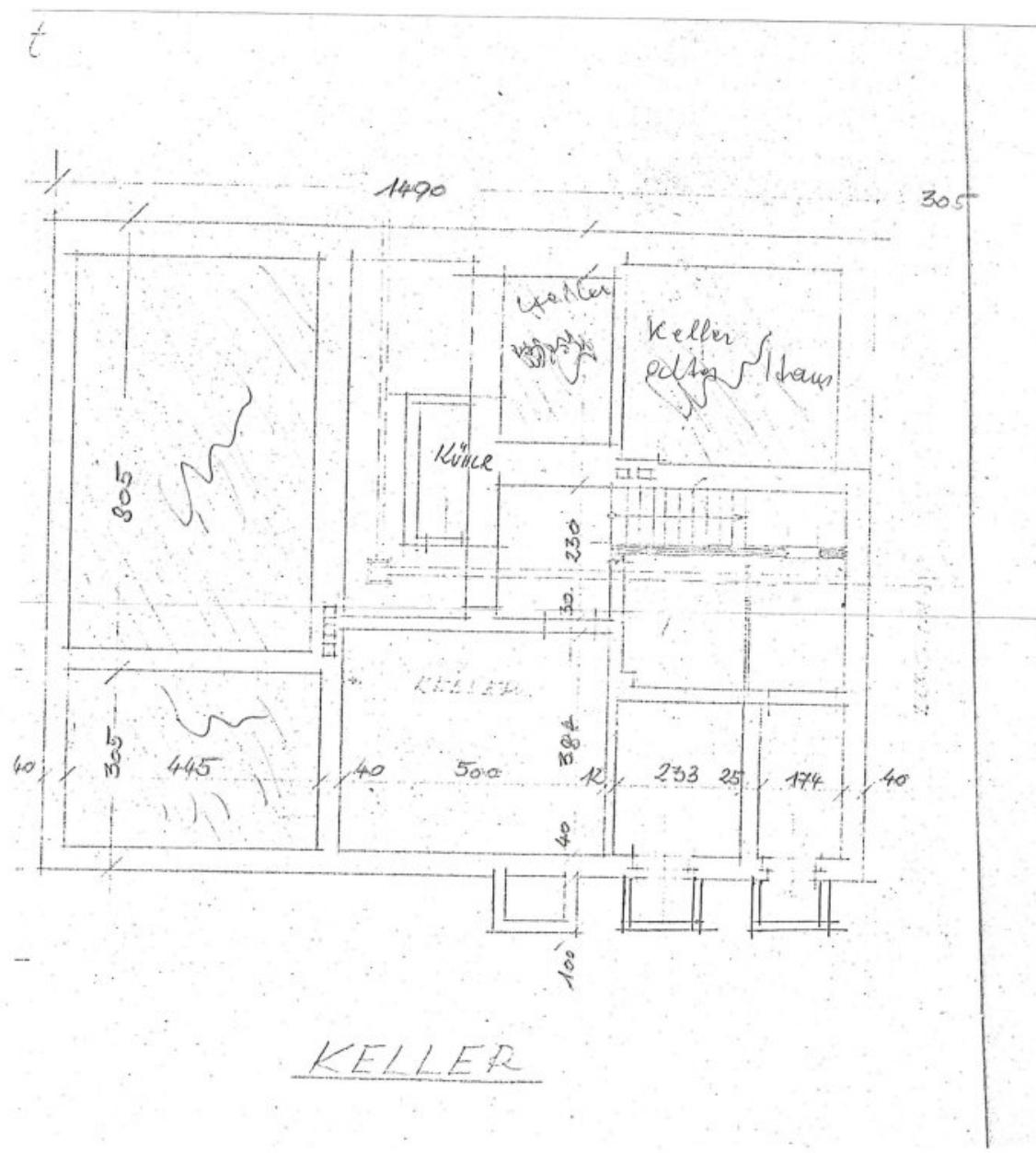
$$2.275 \times 1.78 = 4.05 \text{ m}^2$$

$$6.74 \times 0.07 \times 0.5 = 0.24 \text{ m}^2$$

$$6.74 \times 0.99 = 6.67 \text{ m}^2$$

Summe: 110.96 m²





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 m² 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
- ROHDACHBODEN
- GARTEN

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

OBJEKTSTRUKTUR

Erdgeschoss

- **Gastronomiebetrieb** (befristet vermietet) - **143,50 m² + 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**

- 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 m² überdachten Allgemein-Balkon

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

Wohnung 1

- 95,19 m²
- Küche, 3 Zimmer, Kabinett
- geräumiger Vorräum
- 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

- Gösster 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.

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