

**5/8tel-Anteil an Leobener Stadtvilla am Mareckkai mit  
Benützungsregelung für Wohnung im 1. OG**



**Objektnummer: 6349/1601**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Badgasse 11
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1910
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	210,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	149.900,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.142,10 €
Betriebskosten:	98,00 €
USt.:	9,80 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Nettoertrag bezieht sich auf den 5/8tel Anteil. HK und Strom separat.

### Provisionsangabe:

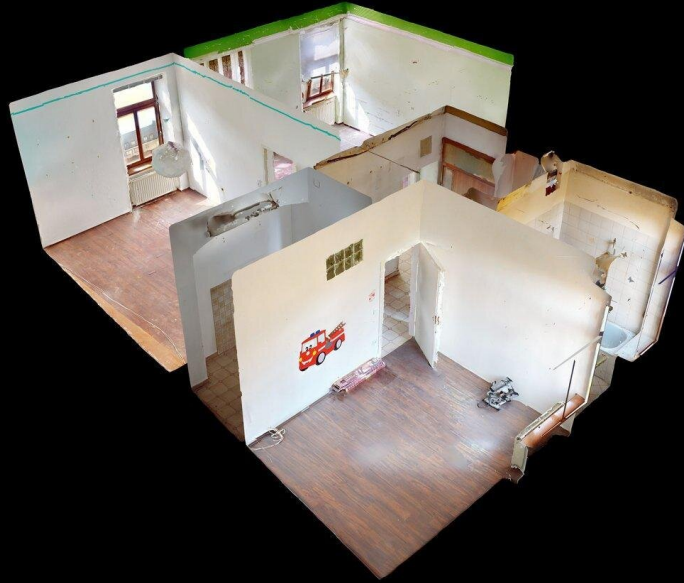
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

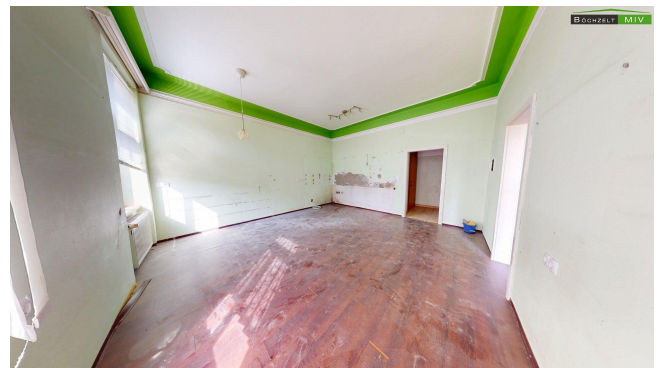
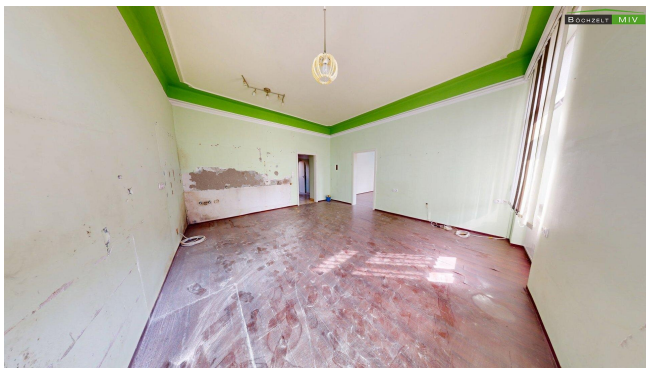
## Ihr Ansprechpartner

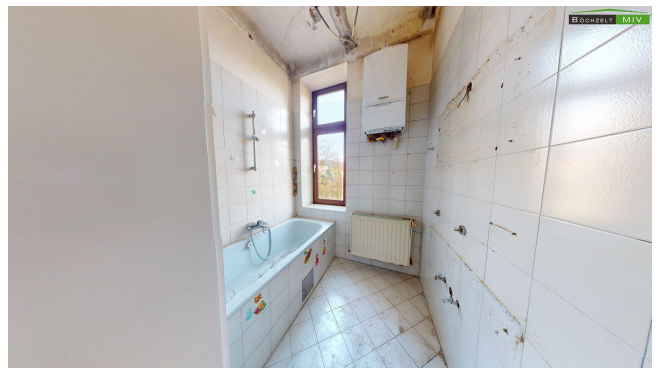


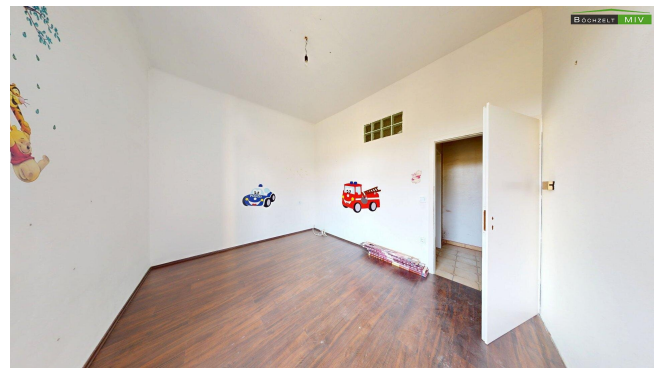
**Tobias Weikl**

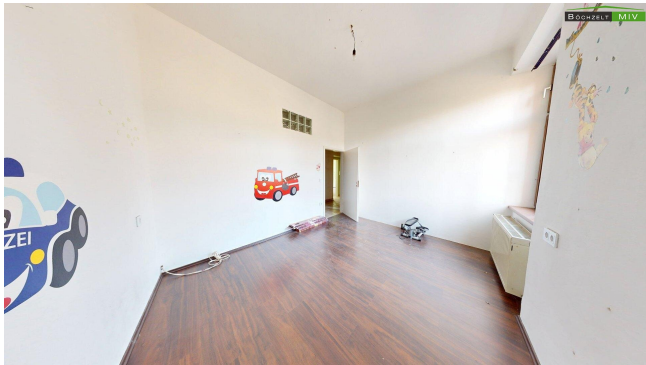


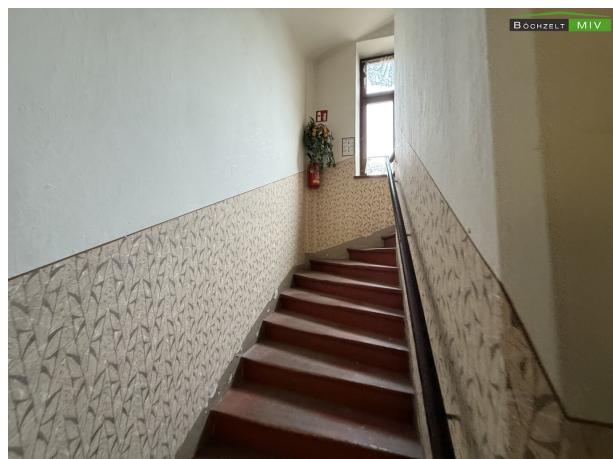
















 Matterport Property Report:

Badgasse 11 / T2, Leoben

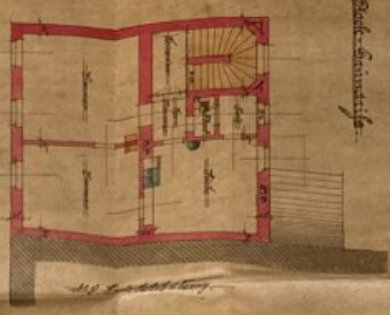
Gross Floor Area - Full Property 84,7 m<sup>2</sup> | Floor 1 84,7 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

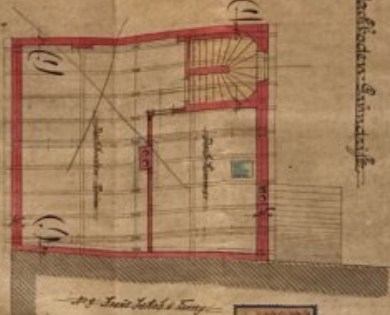
Visit 3D space on  
 Matterport



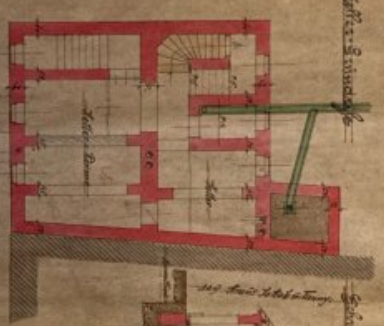
Grundriss 1. Stock



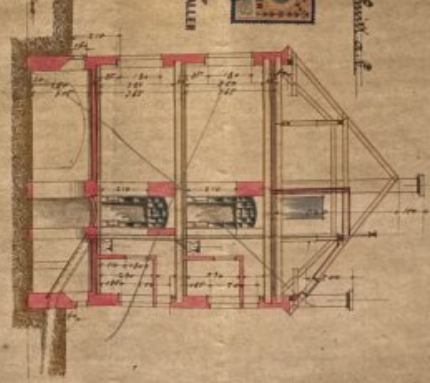
Grundriss 2. Stock



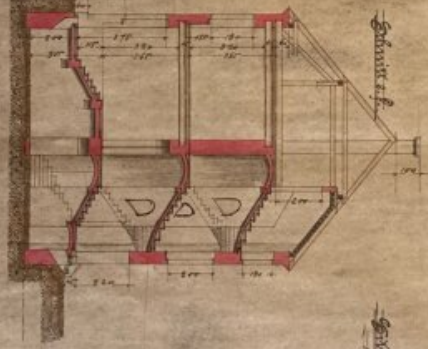
Grundriss 3. Stock



Grundriss 4. Stock



Grundriss 5. Stock



Grundriss 6. Stock



Grundriss 7. Stock



Handwritten notes and dimensions in the left margin.

Handwritten notes and signatures in the left margin.

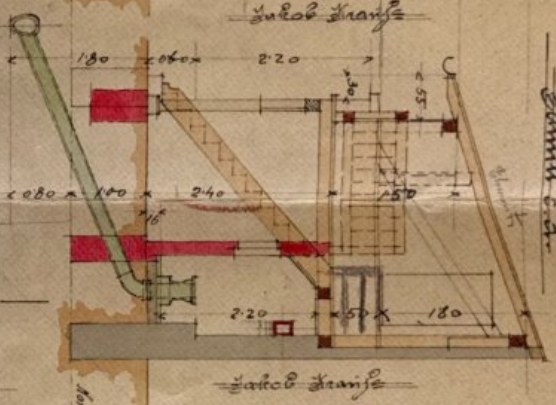
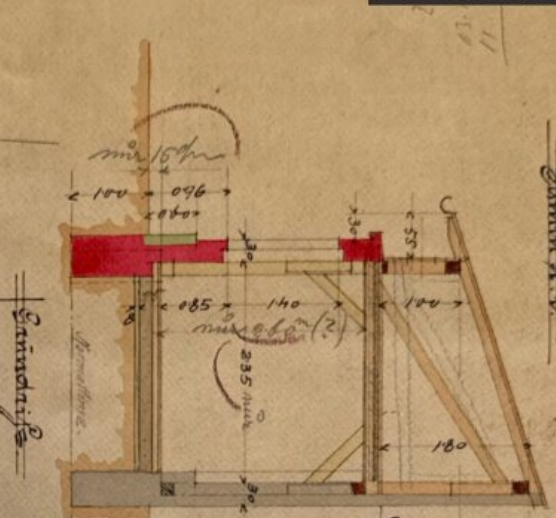
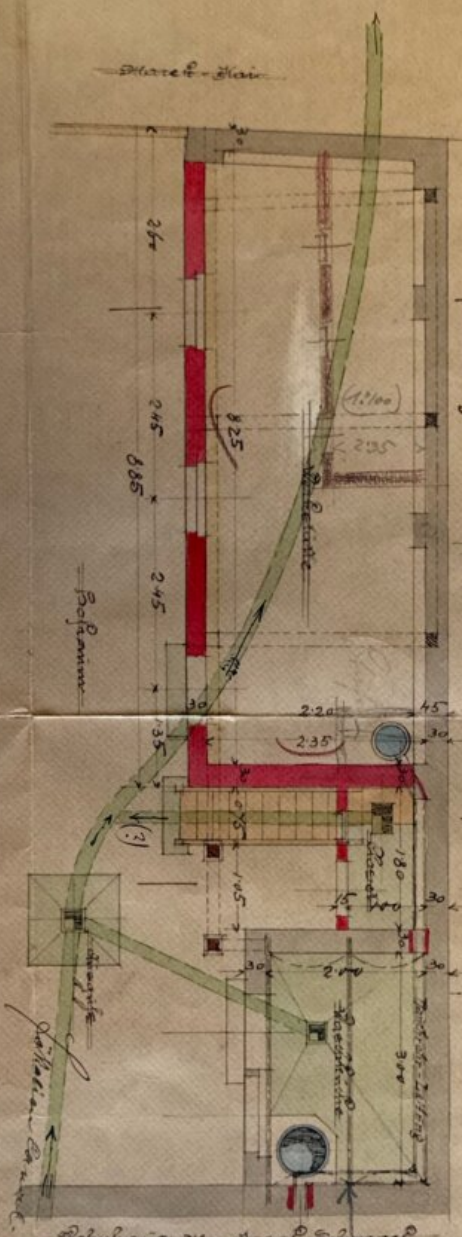
Vertical handwritten notes and dimensions in the left margin.



Handwritten signature 'Joh. Nittkaller' and other notes at the bottom left.

Vertical handwritten notes at the bottom left.

Einzelansicht des Hauptgeschosses



Schnitt a-b

Schnitt c-d

Schnitt e-f

Kaiserspalais  
JOHANNES HINZLHALLER  
LEOBEN

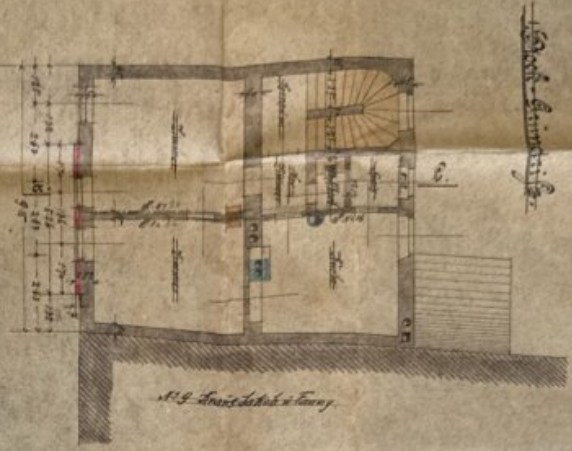


1100  
Beilage zum Jahresber. 1911/12  
L 545 - des H. Hof. Schwagedl  
Stadtbauamt  
Leoben  
11/10. 12a

*Stromwasser-Abfluss*

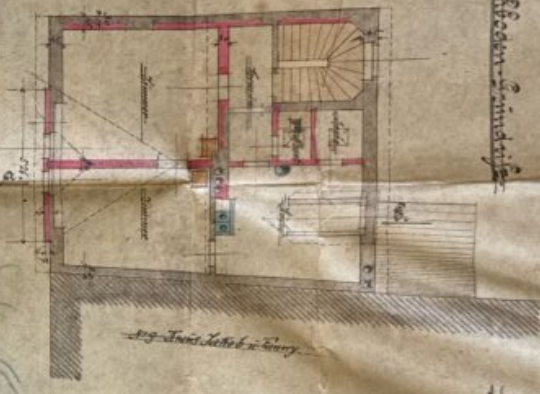


*Mauer*



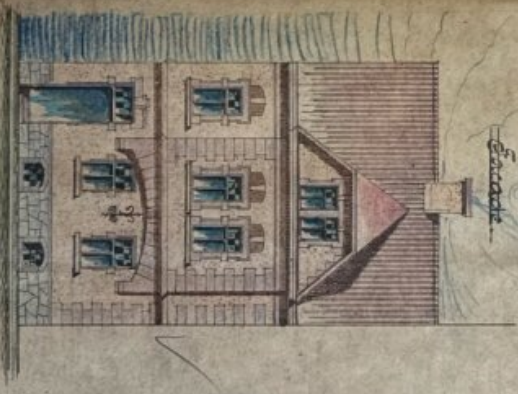
*Ständiger Aufenthalt*

*Ständiger Aufenthalt*



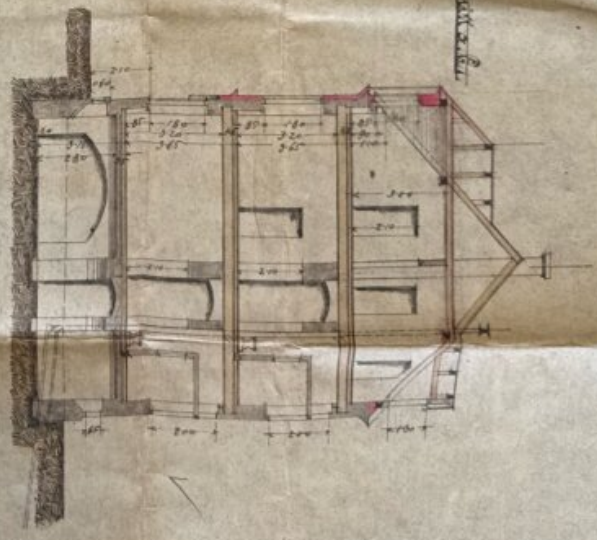
*Ständiger Aufenthalt*

*Ständiger Aufenthalt*



*Ständiger Aufenthalt*

*Ständiger Aufenthalt*



*Wort zur Aufklärung...*

9830



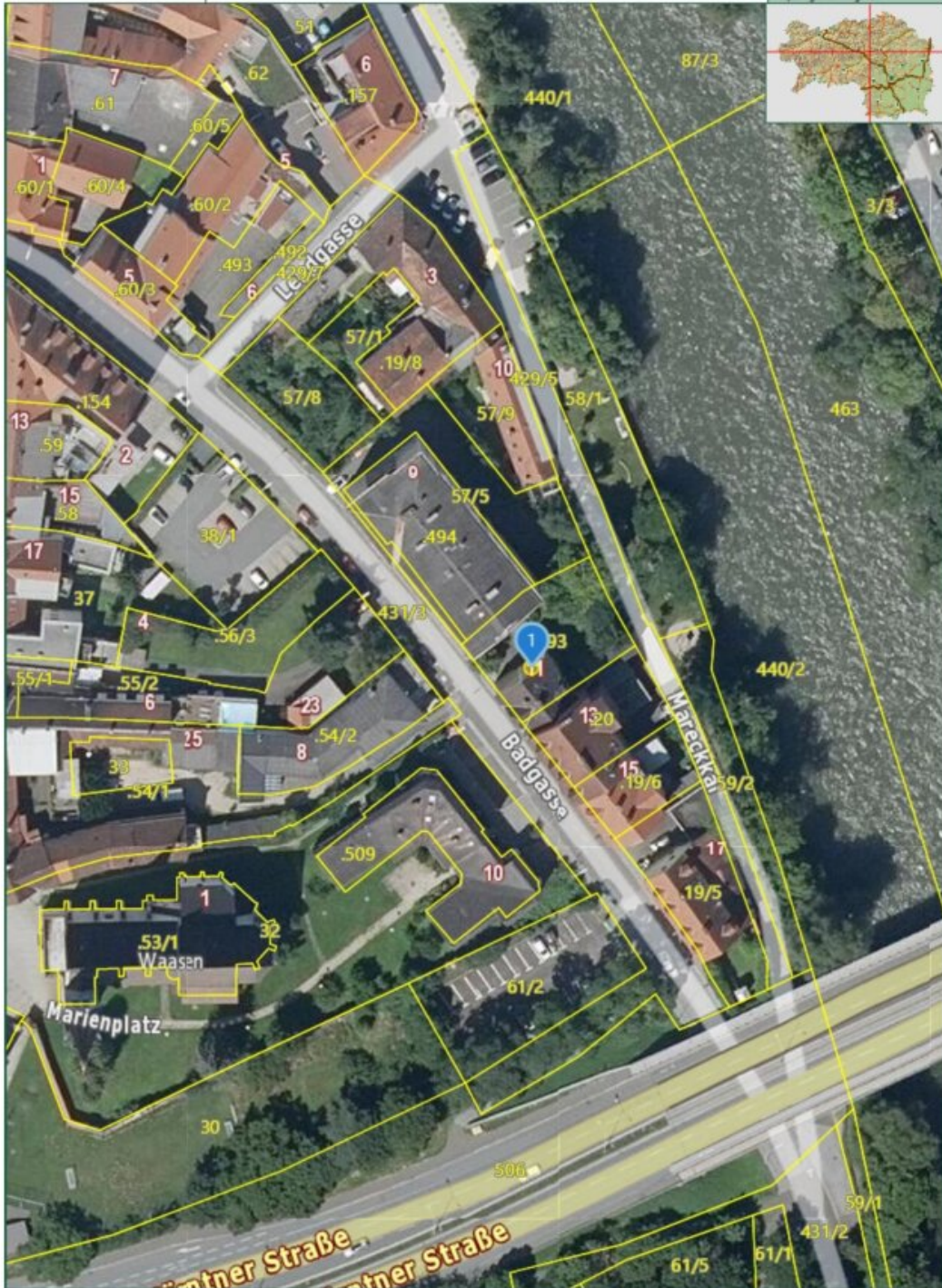
JOHANN NITTBALLER  
LEIPZIG.

*Handwritten signature*





Zimmer	Maße <sup>?</sup>	Deckenhöhe	
<b>Floor 1</b> ^	–	–	<b>72,0 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	K. A.	3,23 m	3,9 m <sup>2</sup>
Flur	K. A.	3,23 m	5,2 m <sup>2</sup>
Flur	1,02 m × 0,65 m	2,76 m	0,7 m <sup>2</sup>
Küche, Wohnzimmer	5,03 m × 4,69 m	3,19 m	23,6 m <sup>2</sup>
Lager	1,92 m × 2,74 m	3,20 m	5,1 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	K. A.	3,19 m	19,8 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	K. A.	3,20 m	12,8 m <sup>2</sup>
WC	0,96 m × 1,17 m	3,01 m	1,1 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtanzahl der Immobilien im Innenbereich</b>	–	–	<b>72,0 m<sup>2</sup></b>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 16.04.2026

0 M 1:1.000 50 m

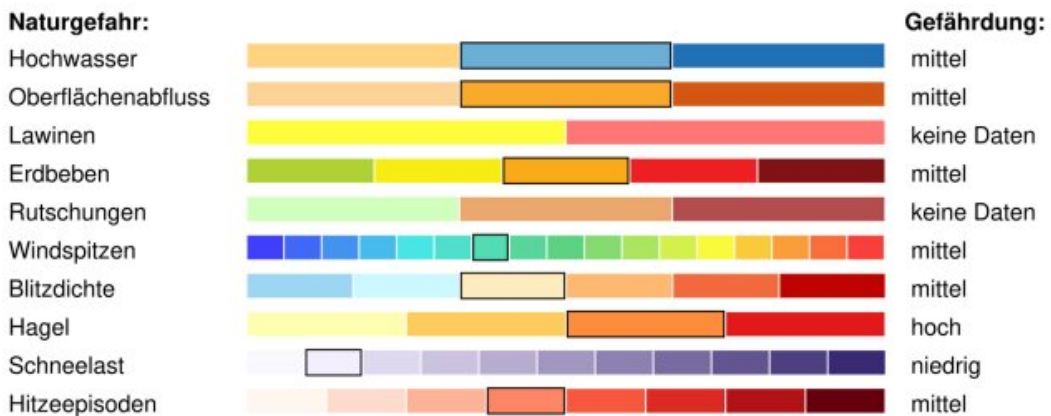




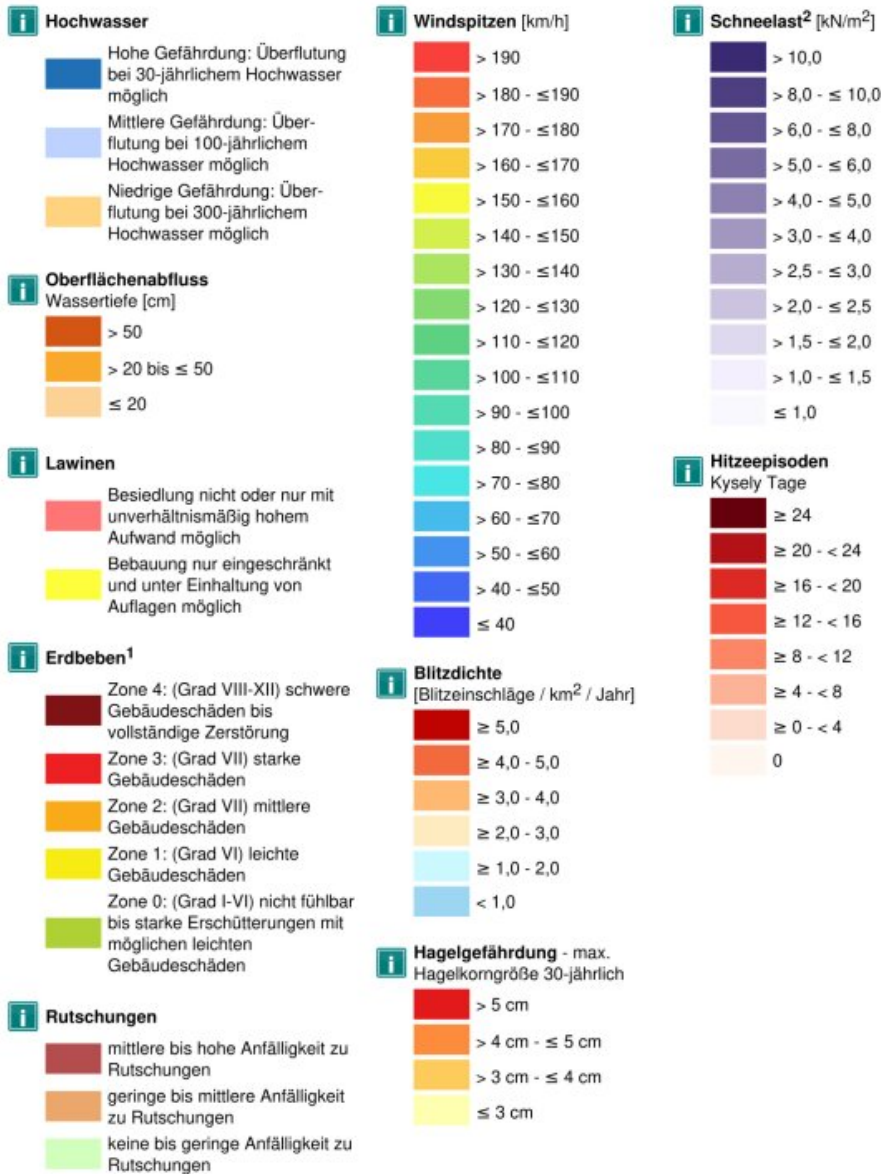
## HORA-Pass

Adresse: Badgasse 11, 8700 Leoben  
 Seehöhe: 538 m  
 Auswerteradius: 30 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,37754° N | 15,09295° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



**Legende und weiterführende Informationen**



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60365 Waasen EINLAGEZAHL 175  
BEZIRKSGERICHT Leoben

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2787/2025

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.193	GST-Fläche	499	
	Bauf.(10)	184	
	Bauf.(20)	99	
	Gärten(10)	216	Badgasse 11

Legende:

- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

10 ANTEIL: 3/16

Martin Kutschera

GEB: 1954-08-02 ADR: Badgasse 11, Leoben 8700

a 1129/2003 IM RANG 911/2003 Kaufvertrag 2003-03-24 Eigentumsrecht

b 1130/2003 Vorkaufsrecht

11 ANTEIL: 3/16

Heidemarie Kutschera

GEB: 1965-01-25 ADR: Badgasse 11, Leoben 8700

a 1129/2003 IM RANG 911/2003 Kaufvertrag 2003-03-24 Eigentumsrecht

b 1130/2003 Vorkaufsrecht

13 ANTEIL: 5/8

Kaltenegger Transporte GmbH (FN 180362p)

ADR: Pölsweg 1, Aichdorf 8753

a 2787/2025 Kaufvertrag 2024-11-05 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

6 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Mehrheitsanteil (5/8)** samt Benützungsregelung an einer **sanierungsbedürftigen Wohnung im 1. Obergeschoss** einer **charmanten Stadtvilla** in der Badgasse 11. Die Netto-Wohnfläche beträgt rund **72,0 m<sup>2</sup>** und verteilt sich auf eine große Wohnküche, zwei Schlafzimmer sowie Nebenräume. Hohe Raumhöhen von rund **3,1 m bis 3,2 m** unterstreichen den typischen Altbaucharakter und bieten viel Gestaltungspotenzial für eine ansprechende Sanierung. Die Wohnung befindet sich in einfachem, deutlich modernisierungsbedürftigem Zustand und eignet sich daher ideal für Käufer, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten oder die Wohnung nach Sanierung als Anlageobjekt nutzen wollen. Durch die Lage im 1. Obergeschoss ist die Einheit gut erreichbar, gleichzeitig profitieren Sie von einer angenehmen Distanz zum Straßenraum.

Die Wohnung Top 2 weist folgende Raumaufteilung und Flächen auf:

- Eine großzügige **Küche mit Wohnbereich** mit ca. **23,6 m<sup>2</sup>**, die sich ideal als zentraler Wohn- und Kommunikationsbereich anbietet.
- Ein großes **Schlafzimmer** mit ca. **19,8 m<sup>2</sup>**, das sich als Masterbedroom mit ausreichend Platz für Schranklösungen und Stauraum eignet.
- Ein weiteres **Schlafzimmer** mit ca. **12,8 m<sup>2</sup>**, ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar.
- Ein **Badezimmer** mit ca. **3,9 m<sup>2</sup>**.
- Ein separates **WC** mit ca. **1,1 m<sup>2</sup>**.
- Zwei **Flure/Vorzimmer** mit zusammen rund **5,9 m<sup>2</sup>**, welche die Erschließung der Räume gewährleisten.
- Ein praktischer **Lagerraum/Abstellraum** mit ca. **5,1 m<sup>2</sup>**, der zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung bietet.

In Summe ergibt sich eine Netto-Wohnfläche von **ca. 72,0 m<sup>2</sup>**. Die Raumaufteilung ist funktional und lässt verschiedene Nutzungskonzepte zu, etwa als großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Wohnbereich und zwei separat begehbaren Schlafzimmern. Auf der Liegenschaft befindet sich noch ein **Carport** sowie ein **Hofgebäude** welches derzeit ungenutzt ist. Im Keller besteht ein zugeordnetes **Kellerabteil**.

Die Wohnung weist den typischen Charakter eines älteren Bestandsobjekts auf und ist **sanierungsbedürftig**. Umfang und Art der Modernisierung hängen von den Vorstellungen des Käufers ab, zu erwarten sind jedoch insbesondere Adaptierungen in folgenden Bereichen:

- Erneuerung von Oberflächen wie **Böden, Wand- und Deckenflächen**.
- Modernisierung von **Sanitärbereichen** (Bad und WC).
- Adaptierung der **Elektroinstallation** auf aktuellen Standard.
- Je nach Bestand und Technikstand mögliche **Erneuerung der Heizungsanlage** bzw. Anpassung an individuelle Bedürfnisse.

Konkrete Angaben zur bestehenden Heizungsart, zum Energieausweis und zum detaillierten technischen Zustand liegen derzeit nicht vor und sind vom Käufer im Zuge der Besichtigung und weitergehender Prüfungen zu klären. Die **hohen Raumhöhen** ermöglichen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, etwa den Einbau von Deckenspots, Stuckelementen oder abgehängten Decken mit moderner Beleuchtung.

Rechtlich handelt es sich bei der Liegenschaft **nicht um Wohnungseigentum**, sondern um **schlichtes Miteigentum mit Benützungsregelung**. Für das Objekt besteht eine **Mehrheitseigentumsposition von 5/8 an der Gesamtliegenschaft**.

- Laut Benützungsregelung ist die **Wohnung im 1. Obergeschoss (Top 2) ausschließlich zur Nutzung durch den Käufer** vorgesehen. Damit ist die tatsächliche Nutzung klar zugeordnet, obwohl kein Wohnungseigentum im grundbücherlichen Sinn besteht.
- Mit dem zu erwerbenden Mehrheitsanteil ist verbunden, dass die **Mieterträge aus der Vermietung von Top 1** (Erdgeschosswohnung) **im Ausmaß von 5/8** zustehen.

- Die **vermietete Wohnung Top 1 ist seit 1978 unbefristet vermietet.** Die **Mieteinnahmen für die gesamte Liegenschaft betragen derzeit jährlich netto rund € 2.511,60**, wovon **ca. € 1.569,75 netto pro Jahr** auf den **5/8-Miteigentumsanteil** entfallen.
- Details zu Miethöhe, Betriebskosten und weiteren Konditionen werden auf Anfrage bzw. im Rahmen der Kaufvertragsvorbereitung bekanntgegeben.
- Etwaige Betriebskosten, Rücklagen oder weitere laufende Kosten für die Liegenschaft sind mit den übrigen Miteigentümern abzustimmen und richten sich nach der jeweiligen Miteigentumsquote sowie den getroffenen Vereinbarungen.

Diese Liegenschaft bietet die seltene Kombination aus einer **charaktervollen, sanierungsbedürftigen Altbauwohnung in zentrumsnaher Leobener Lage** und einem **Mehrheitsanteil an der Gesamtliegenschaft inklusive laufender Mieteinnahmen aus einer weiteren Einheit**. Die Wohnung im 1. Obergeschoss stellt mit ihren ca. 72,0 m<sup>2</sup> und hohen Räumen eine ideale Basis dar, um ein individuelles Wohnkonzept zu realisieren. Gleichzeitig tragen die derzeitigen **Mieterträge von rund € 1.569,75 netto jährlich aus dem 5/8-Anteil an Top 1** zu einer kontinuierlichen Einnahmenbasis bei, wengleich aufgrund des seit 1978 bestehenden unbefristeten Bestandsvertrags ein klassischer Altbestand mit entsprechend moderater Miethöhe vorliegt.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die den Charme einer Altbau -Stadtvilla schätzen und bereit sind, in eine umfassende Sanierung zu investieren, als auch für Anleger, die eine Kombination aus Mehrheitsanteil, Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial suchen. Weitere Details zum technischen Zustand, zu den rechtlichen Vereinbarungen und zu den bestehenden Mietverhältnissen werden im Zuge einer persönlichen Besichtigung und durch Einsichtnahme in die Unterlagen (Benützungsvereinbarung, Grundbuch, Verträge) erläutert.

#### **Eckdaten und Ausstattungshighlights:**

- **Adresse:** Badgasse 11 Top 2, 8700 Leoben
- **Objektart:** Altbauwohnung in Stadtvilla
- **Lage:** 1. Obergeschoss

- **Wohnfläche:** ca. **72,0 m<sup>2</sup>** (Netto -Wohnfläche, ohne Stiegenhaus, Balkone oder Terrassen)
- **Zimmer:** 3 (große Wohnküche + 2 Schlafzimmer)
- **Nebenräume:** Badezimmer, separates WC, 2 Flure, Abstellraum/Lager
- **Raumhöhe:** ca. 3,1 m bis 3,2 m, typischer Altbaucharakter
- **Zustand:** sanierungsbedürftig, umfassender Modernisierungsbedarf
- **Rechtsform:** schlichtes Miteigentum mit Benützungsregelung
- **Nutzungsrecht:** exklusive Nutzung der Wohnung im 1. Obergeschoss durch den Käufer
- **Miteigentumsanteil:** Mehrheitseigentum mit **5/8 Anteil** an der Gesamtliegenschaft
- **Mieteinnahmen gesamt:** ca. **€ 2.511,60 netto jährlich** aus der Vermietung von Top 1
- **Mieteinnahmen Anteil 5/8:** ca. **€ 1.569,75 netto jährlich**
- **Bestandsverhältnis Top 1:** seit **1978 unbefristet vermietet** (Altbestand)
- **Nutzungspotenzial:** Eigennutzung nach Sanierung oder künftige Vermietung der sanierten Wohnung möglich (unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen)
- **Besonderheiten:** Altbau-Stadtvilla, hohe Räume, zentrumsnahe Lage in Leoben

*Haben wir Ihr Interesse an dieser besonderen Immobilie geweckt? Dann überzeugen Sie sich*

*am besten persönlich vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Herr Weigl steht Ihnen unter 0660/47 40 573 gerne für weitere Auskünfte 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 <150m

Apotheke <175m

Krankenhaus <675m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <400m

Kindergarten <250m

Universität <450m

Höhere Schule <575m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <550m

#### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <425m

Polizei <450m

#### **Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <2.475m

Bahnhof <1.050m

Flughafen <9.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap