

# Zinshaus mit Entwicklungspotenzial im Herzen von Oberwart



**Objektnummer: 1643/150**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7400 Oberwart
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



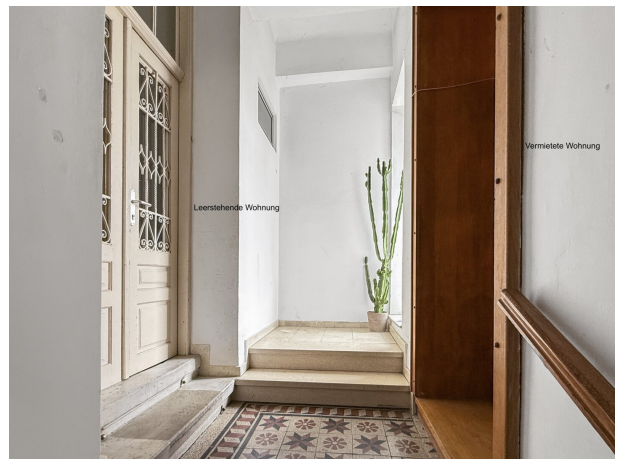
### **Caroline Viktoria Gütler**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

H +436643005626

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



































## Objektbeschreibung

### Bestand. Rendite. Perspektive.

#### Oberwart | Wienerstraße

Mitten auf der Wienerstraße eröffnet sich eine Liegenschaft, die mehr kann als nur Bestand abbilden. Ein gewachsenes **Ensemble in zentraler Lage**, das laufende Einnahmen mit strukturellem Entwicklungsspielraum verbindet - klar in der Substanz, offen in der Zukunft.

Für Ihren ersten Eindruck dieser Liegenschaft, [klicken Sie hier um das Video anzusehen](#).

#### Struktur des Bestands

Der ursprüngliche Baukörper aus dem Jahr **1920**, **erweitert** in den **1960er Jahren**, verbindet klassische Substanz mit funktionaler Erweiterung. Die Nutzung gliedert sich in **Gewerbeflächen im Erdgeschoss** und **zwei Wohneinheiten im Obergeschoss**. Diese Aufteilung schafft eine belastbare Basis aus laufendem Ertrag und gleichzeitigem Handlungsspielraum.

#### Gewerbe - flexibel und ertragssicher

Im **Erdgeschoss** stehen zwei klar **getrennte Geschäftslokale** zur Verfügung. Die **größere Einheit mit 211,6 m<sup>2</sup>** ist derzeit frei und eröffnet Spielraum für neue Konzepte - von Einzelhandel über Dienstleistung bis hin zu Bürostrukturen mit entsprechender Flächentiefe.

Die **zweite Einheit mit 42,5 m<sup>2</sup>** ist an die Ringhofer **Bäckerei** vermietet und sichert kontinuierliche Einnahmen. Ein zugeordnetes **Lager mit 15,8 m<sup>2</sup>** ist Bestandteil dieses Bestands.

Zwischen den Einheiten liegt eine Einfahrt mit Durchgang in den Innenhof. Diese Verbindung ist mehr als funktional gedacht - sie bildet die Grundlage für eine mögliche Öffnung und **Erschließung des hinteren Grundstücksteils**. Durch eine bauliche Adaptierung kann hier eine Durchfahrt entstehen, die zusätzliche **Stellplätze** ermöglicht und den **Wert** der Liegenschaft nachhaltig **steigert**.

#### Wohnen - Großzügigkeit mit Charakter

Im **Obergeschoss** zeigt sich die Wohnstruktur klar und differenziert. Eine Einheit mit **81,5 m<sup>2</sup>** ist momentan befristet vermietet bis 2029 und sorgt für laufenden Ertrag.

Die **zweite Wohnung** mit **176,6 m<sup>2</sup>** steht frei zur Verfügung und trägt die Qualität klassischer Raumkonzepte in sich. Großzügige Zimmerfolgen, Flügeltüren und klare Achsen verleihen dieser Einheit Substanz und Ausdruck. Ein weitläufiges Vorzimmer führt in die Küche mit Abstellraum, ergänzt durch ein Esszimmer und mehrere Wohnräume. Ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse erweitert die Nutzung nach außen.

Die nicht überdachte **Terrasse** mit **36,34 m<sup>2</sup>** schafft Freiraum im innerstädtischen Kontext. Das **Badezimmer** ist mit Badewanne, Dusche und zwei Handwaschbecken ausgestattet, ein **separates WC** ergänzt die Funktionalität. Der direkte Zugang zum rund **200 m<sup>2</sup> großen Dachboden**, der sich über die gesamte Gebäudefläche erstreckt, eröffnet attraktive zusätzliche Perspektiven innerhalb der bestehenden Struktur. Besonders hervorzuheben ist das **erhebliche Ausbaupotenzial**, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - von zusätzlichem Wohnraum bis hin zu individuellen Gestaltungskonzepten - ermöglicht.

## Ergänzende Flächen

Im **Innenhof** befindet sich ein **Lager** mit **46,7 m<sup>2</sup>**, aktuell leerstehend und flexibel nutzbar. Ein weiteres Lager mit **15,8 m<sup>2</sup>** ist der vermieteten Gewerbeeinheit zugeordnet. Ergänzt wird das Ensemble durch einen Erdkeller mit rund **35 m<sup>2</sup>** sowie eine Garage mit **17,4 m<sup>2</sup>**.

## Ein Standort mit Tragweite

Die Lage im **Zentrum von Oberwart** ist geprägt von Frequenz, Infrastruktur und gewachsener Nutzung. Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen befinden sich im direkten Umfeld und sichern eine stabile Nachfrage im Wohn- wie im Gewerbebereich.

Mit der **geplanten Kurzparkregelung** verändert sich die Nutzungsperspektive zusätzlich. Die Möglichkeit, den straßenseitigen Durchgang neu zu denken und den **Innenhof für Stellplätze zu erschließen**, schafft einen funktionalen Mehrwert, der sich unmittelbar auf die Wirtschaftlichkeit auswirkt.

## Substanz und Zustand

Die Liegenschaft wurde laufend instand gehalten und zuletzt im Jahr **2023** in wesentlichen Bereichen erneuert. Erneuert wurden unter anderem die **Sanitäranlagen**, das **Heizsystem**, die **Fassade auf der Hofseite** sowie **Dachrinnen** und Teile der **Innenbereiche**.

**Beheizt** wird die Immobilie über eine **Gaszentralheizung**. Das Dach ist mit **Ziegeln** gedeckt, die Fenster als **Kunststoffkonstruktionen** mit außenliegender Holzverkleidung ausgeführt und größtenteils **überarbeitet**.

Die Räume verfügen über eine **Deckenhöhe von rund 3,60 Metern** und werden von **massiven, bis zu einem Meter starken Wänden** getragen - eine Bauweise, die

Substanz, Ruhe und Beständigkeit spürbar macht.

## Grundstück und Perspektive

Das Grundstück umfasst **3.509 m<sup>2</sup>** und ist zur Gänze als **Bauland-Geschäftsgebiet** gewidmet. Die aktuell **bebaute Fläche** beträgt rund **607 m<sup>2</sup>**. Daraus ergibt sich eine deutliche Differenz zwischen Bestand und möglicher Nutzung.

Diese Relation bildet die Grundlage für weiterführende Entwicklungen - sei es durch Erweiterung, Nachverdichtung oder strukturelle Neuausrichtung. In Kombination mit der Lage entsteht ein Szenario, das insbesondere für Bauträger und strategische InvestorInnen relevant ist, die innerstädtische Flächen nicht nur bewirtschaften, sondern gezielt transformieren.

## Investmentansatz

Die Stärke dieser Liegenschaft liegt im Zusammenspiel aus **Bestand und Option**. Vermietete Einheiten sichern den laufenden Cashflow, während freie Flächen unmittelbar neu gedacht werden können. Gleichzeitig eröffnet die Grundstücksgröße mittelfristige Entwicklungsschritte, die über den aktuellen Zustand hinausgehen.

Ein Setup für InvestorInnen, die auf Substanz setzen und Entwicklung als Teil ihrer Strategie verstehen.

Auf **konkretes Interesse** übermittle ich gerne eine detaillierte Übersicht der aktuellen Mietverhältnisse und Einnahmen.

## Mein Service

Eine Liegenschaft mit klarer Ausgangsbasis und nachvollziehbarer Perspektive.

Für weiterführende Informationen oder zur Abstimmung eines Besichtigungstermins freue ich mich über Ihre direkte Kontaktaufnahme.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria

Immobilienfachberaterin

## Lage & Anbindung

Oberwart verfügt über eine solide innerstädtische Infrastruktur und eine funktionierende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Erreichbarkeit erfolgt über die **S31** sowie

die **S7**, wodurch zentrale Knotenpunkte effizient angebunden sind.

Die Fahrzeiten betragen rund **70 Minuten nach Wien**, ca. **50 Minuten nach Wiener Neustadt**, etwa **60 Minuten nach Graz** und rund **60 Minuten nach Eisenstadt**.

Der öffentliche Verkehr wird über den zentralen Busknotenpunkt in Oberwart abgewickelt, mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Wien, Graz und Wiener Neustadt. Ergänzend bestehen Bahnanschlüsse im regionalen Umfeld.

Eine Lage, die im täglichen Betrieb funktioniert und eine verlässliche Erreichbarkeit sicherstellt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap