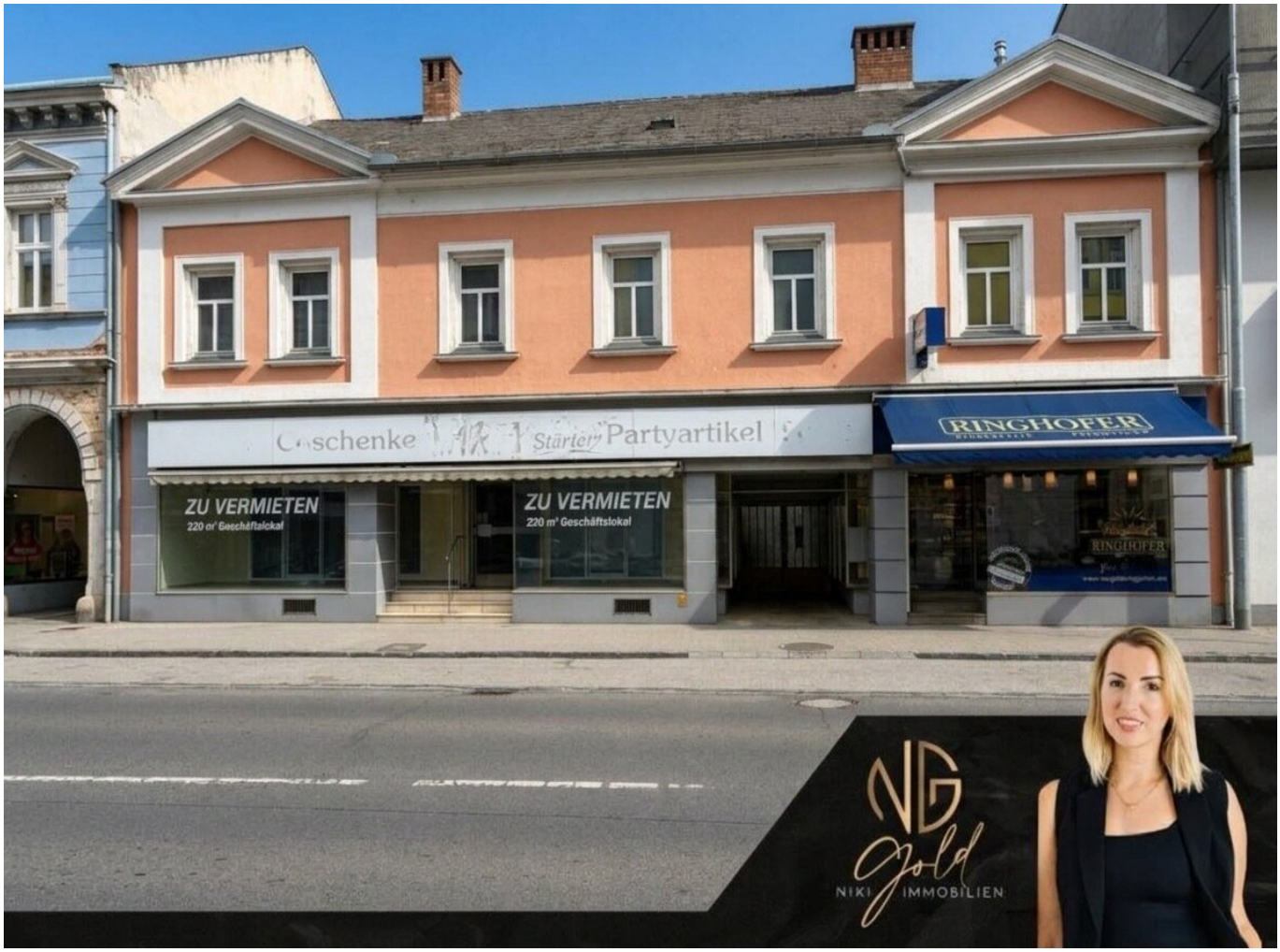
Zinshaus mit Entwicklungspotenzial im Herzen von Oberwart



Objektnummer: 1643/150

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7400 Oberwart
Baujahr:	1920
Alter:	Altbau
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	35,00 m²
Kaufpreis:	850.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626
H +436643005626

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


ZU VERMIETEN
220 m² Geschäftslokal
ZU VERMIETEN
Rahonn






ACHTUNG
Rutschgefahr




Leerstehende Wohnung
Vermietete Wohnung















































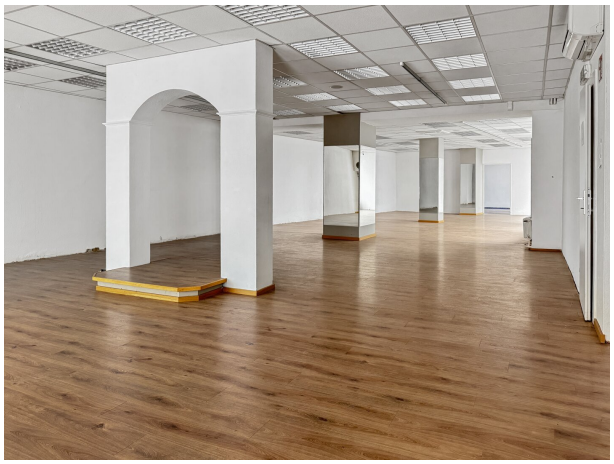

























Einfahrt von Wienerstraße


WC Räumlichkeit
Zugang zu Wohnungen
Zugang Geschäftslokal vermietet an Bäckerei Ringhofer
Einfahrt/Ausfahrt Wienerstraße
Zugang großes Geschäftslokal






Lager / Atelier zu Vermieten







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 m²** 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 m²** ist an die Ringhofer **Bäckerei** vermietet und sichert kontinuierliche Einnahmen. Ein zugeordnetes **Lager** mit **15,8 m²** 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 m²** ist momentan befristet vermietet bis 2029 und sorgt für laufenden Ertrag.

Die **zweite Wohnung** mit **176,6 m²** 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 m²** 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 m² 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 m²**, aktuell leerstehend und flexibel nutzbar. Ein weiteres Lager mit **15,8 m²** ist der vermieteten Gewerbeeinheit zugeordnet. Ergänzt wird das Ensemble durch einen Erdkeller mit rund **35 m²** sowie eine Garage mit **17,4 m²**.

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** gedeck**t**, 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 m²** und ist zur Gänze als **Bauland-Geschäftsgebiet** gewidmet. Die aktuell **bebaute Fläche** beträgt rund **607 m²**. 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 <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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