# ATTRAKTIVES BAURECHT IM ORTSZENTRUM VON MARIAZELL



Titelbild

**Objektnummer: 2705**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Morzingasse |
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8630 Mariazell |
| **Baujahr:** | 1890 |
| **Nutzfläche:** | 2.114,00 m² |
| **WC:** | 19 |
| **Garten:** | 689,00 m² |
| **Keller:** | 350,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 208,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,68 |
| **Gesamtmiete** | 3.180,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.650,00 € |
| **Kaltmiete** | 2.650,00 € |
| **Miete / m²** | 1,25 € |
| **USt.:** | 530,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Rotschopf**

Immobilien ROT - Doris Rotschopf
Lederergasse, 17/21
1080 Wien

T +436643023053

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














MUSIKSCHULE







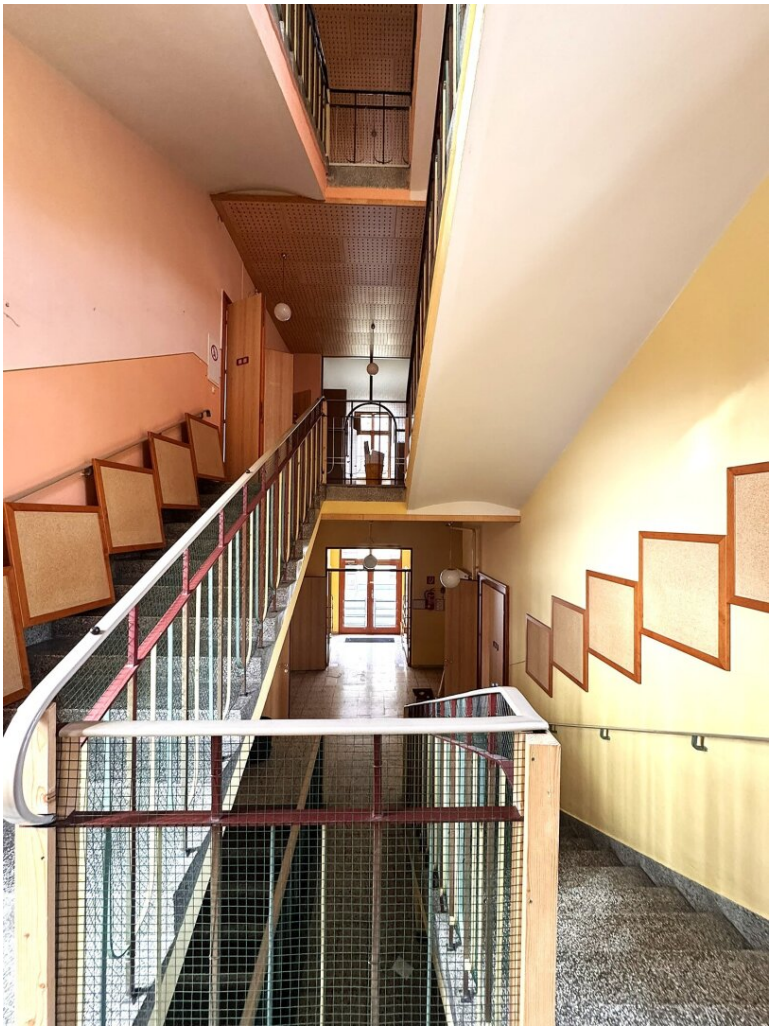




















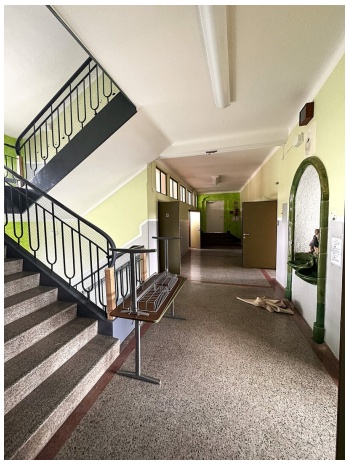


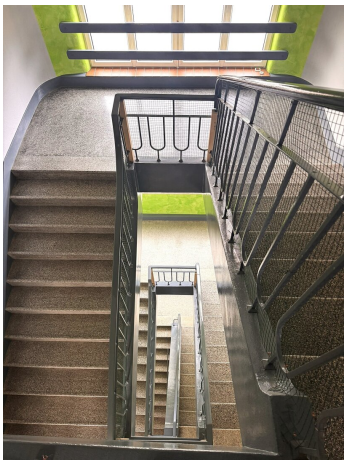







KANZLEI
der Volksschule











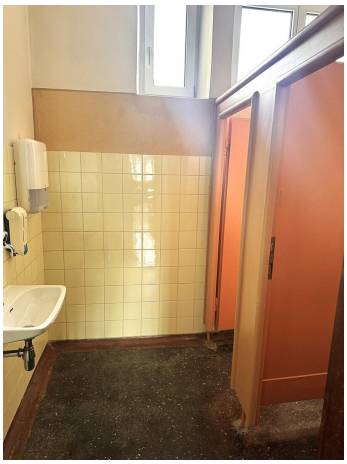
















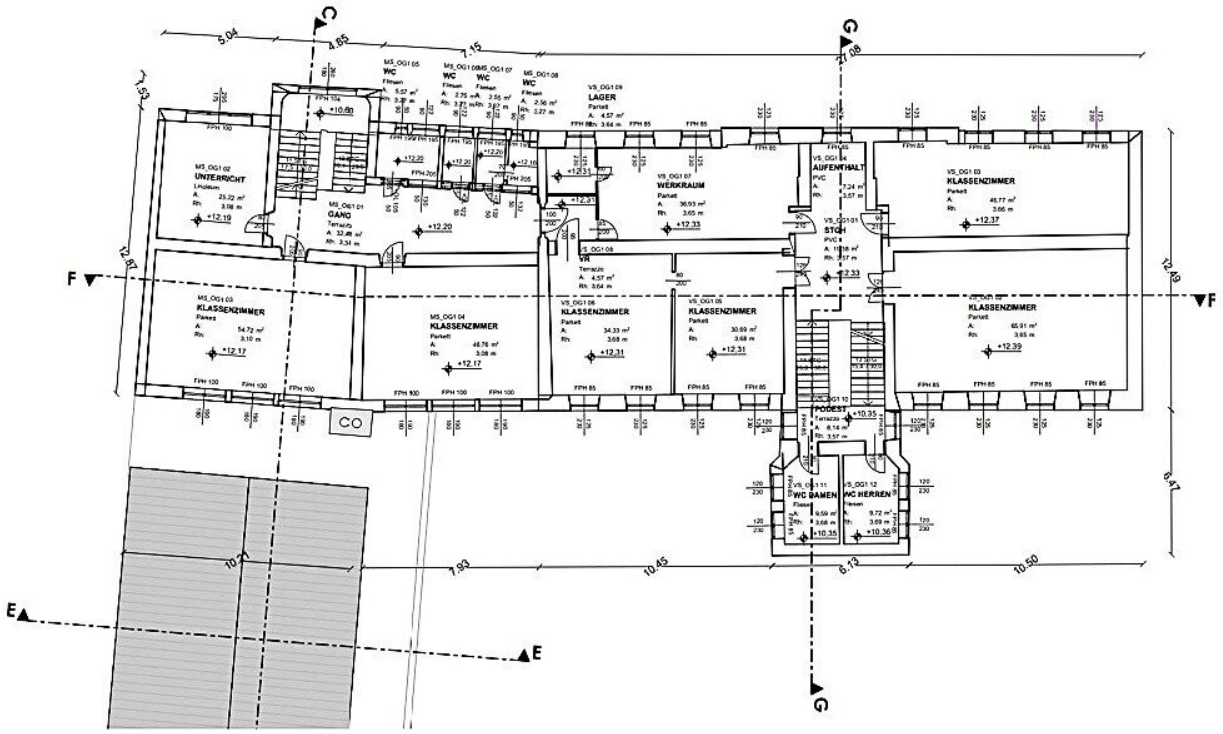






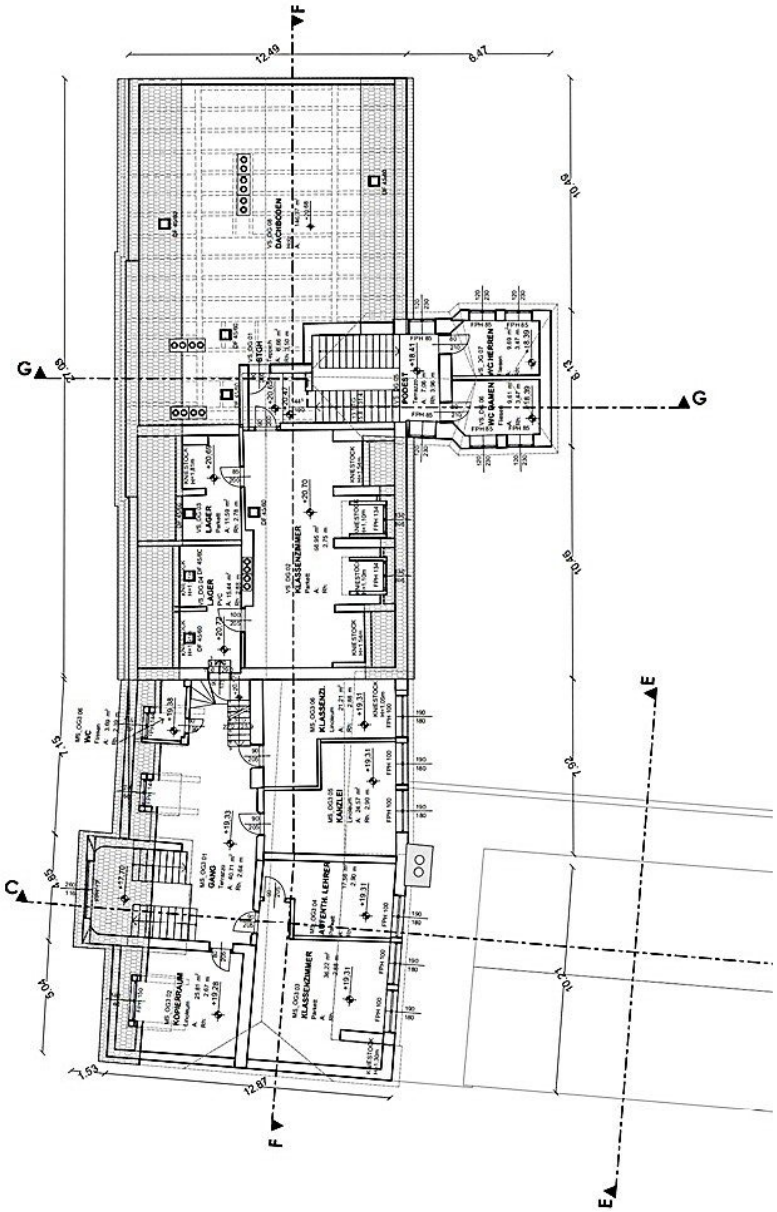


## 2. Obergeschoss



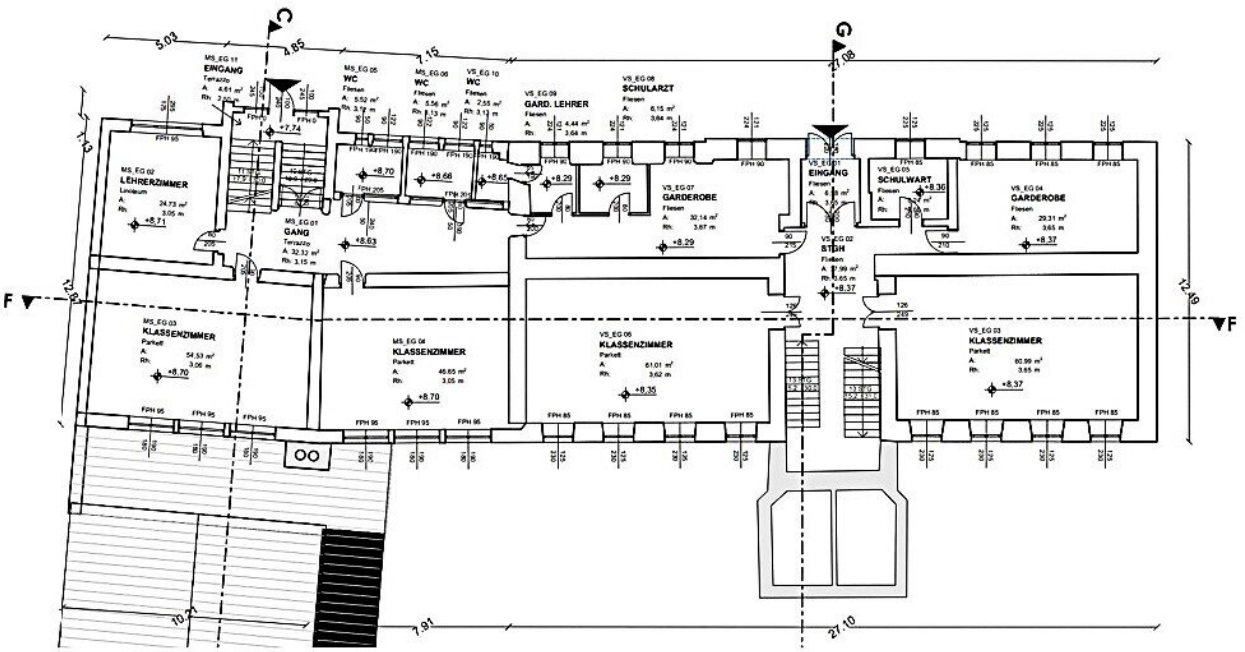

Quelle: Bestandsplan – Bauamt Mariazell

### 3. Obergeschoss



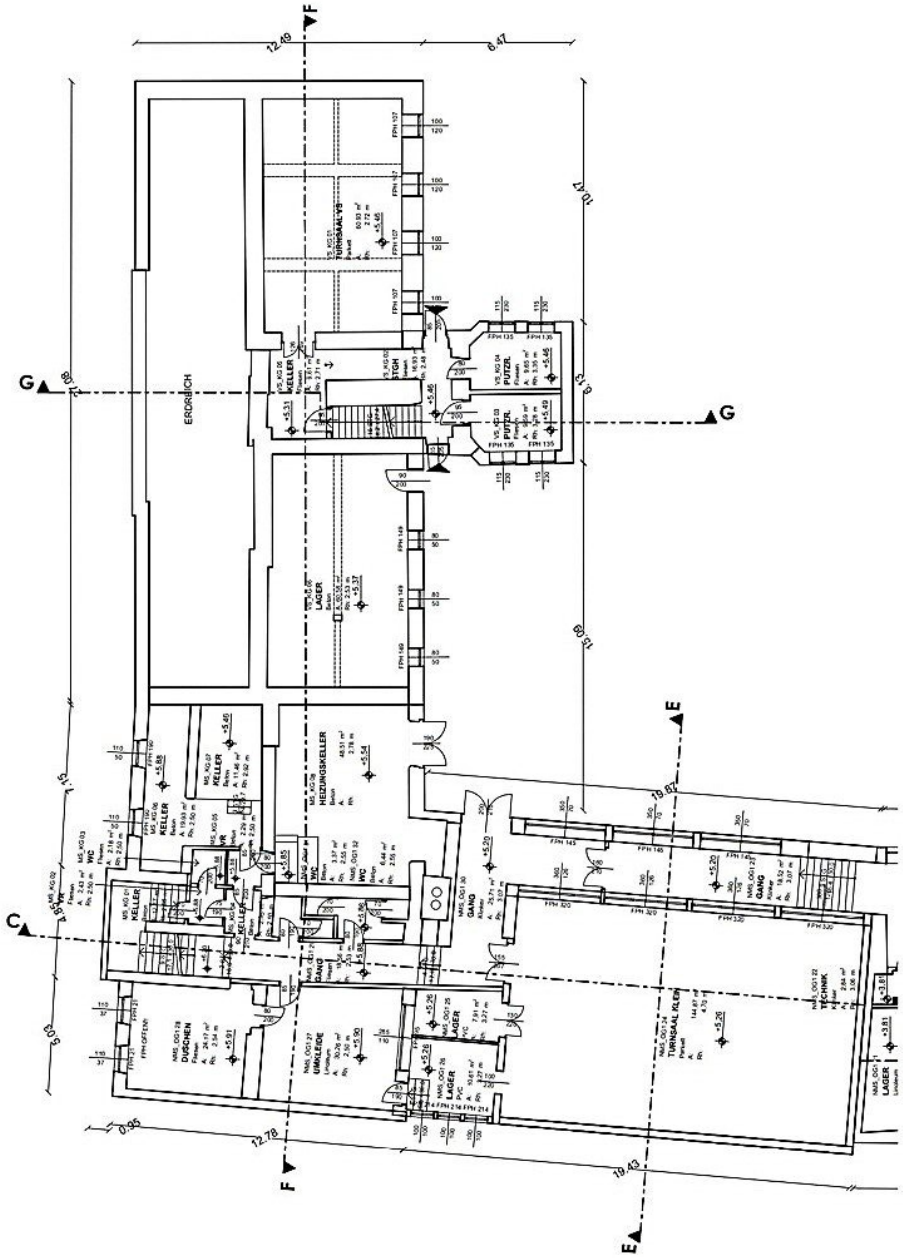

Quelle: Bestandsplan – Bauamt Mariazell

Erdgeschoss



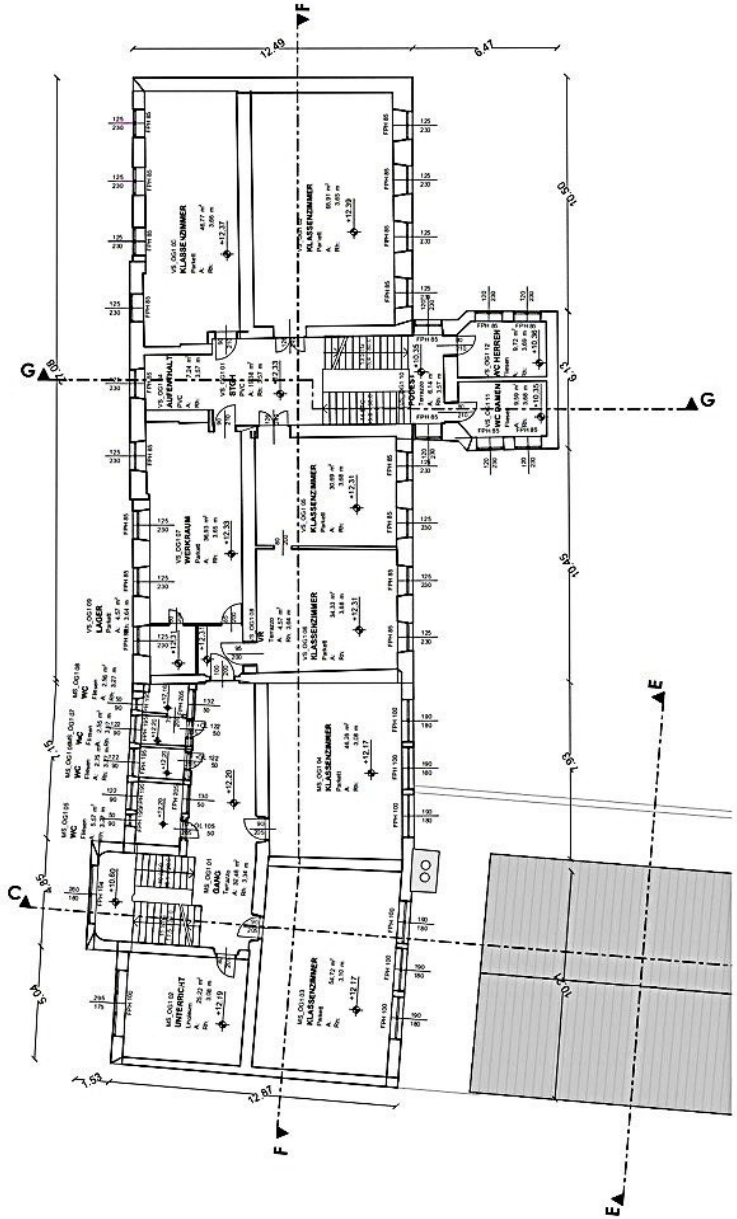

Quelle: Bestandsplan – Bauamt Mariazell

**Kellergeschoss**

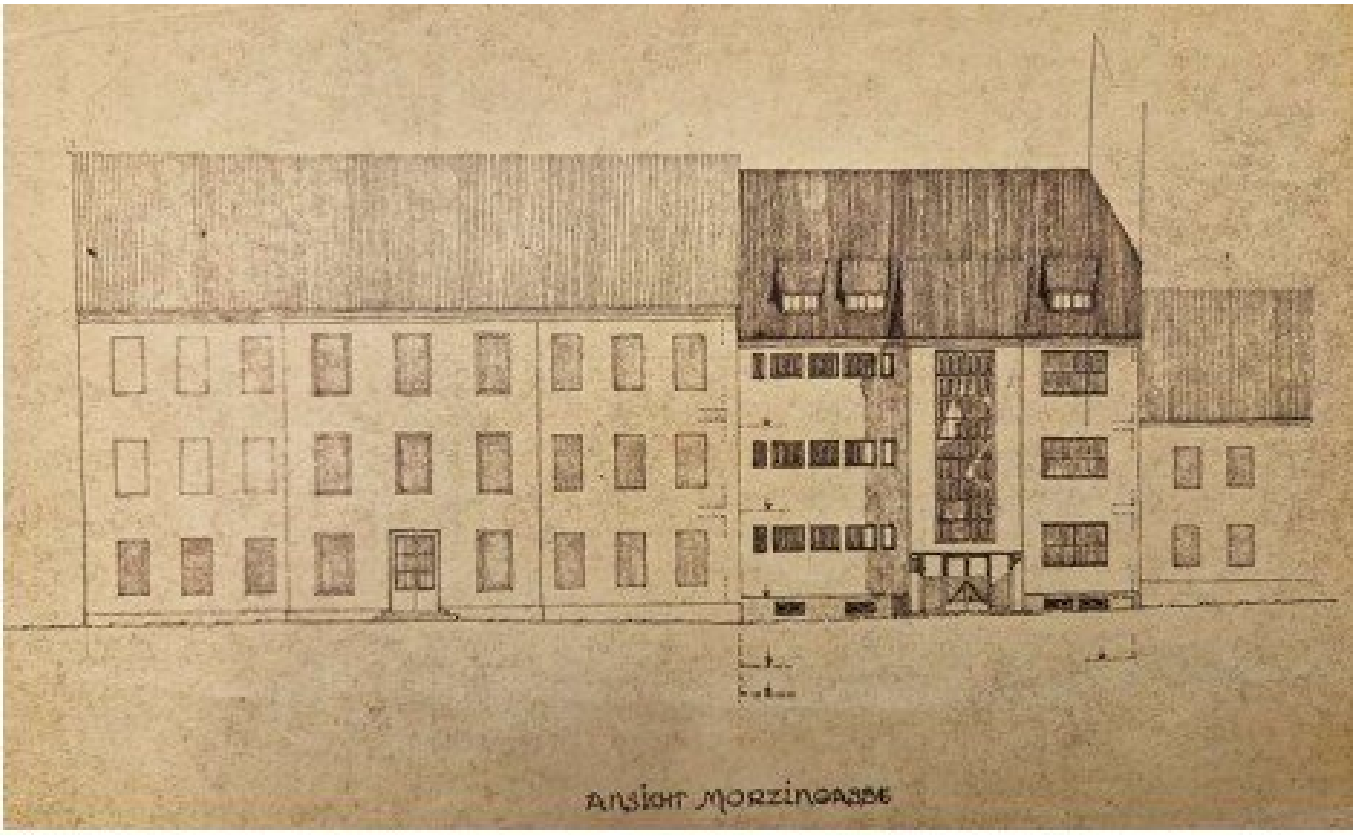



Quelle: Bestandsplan – Bauamt Mariazell

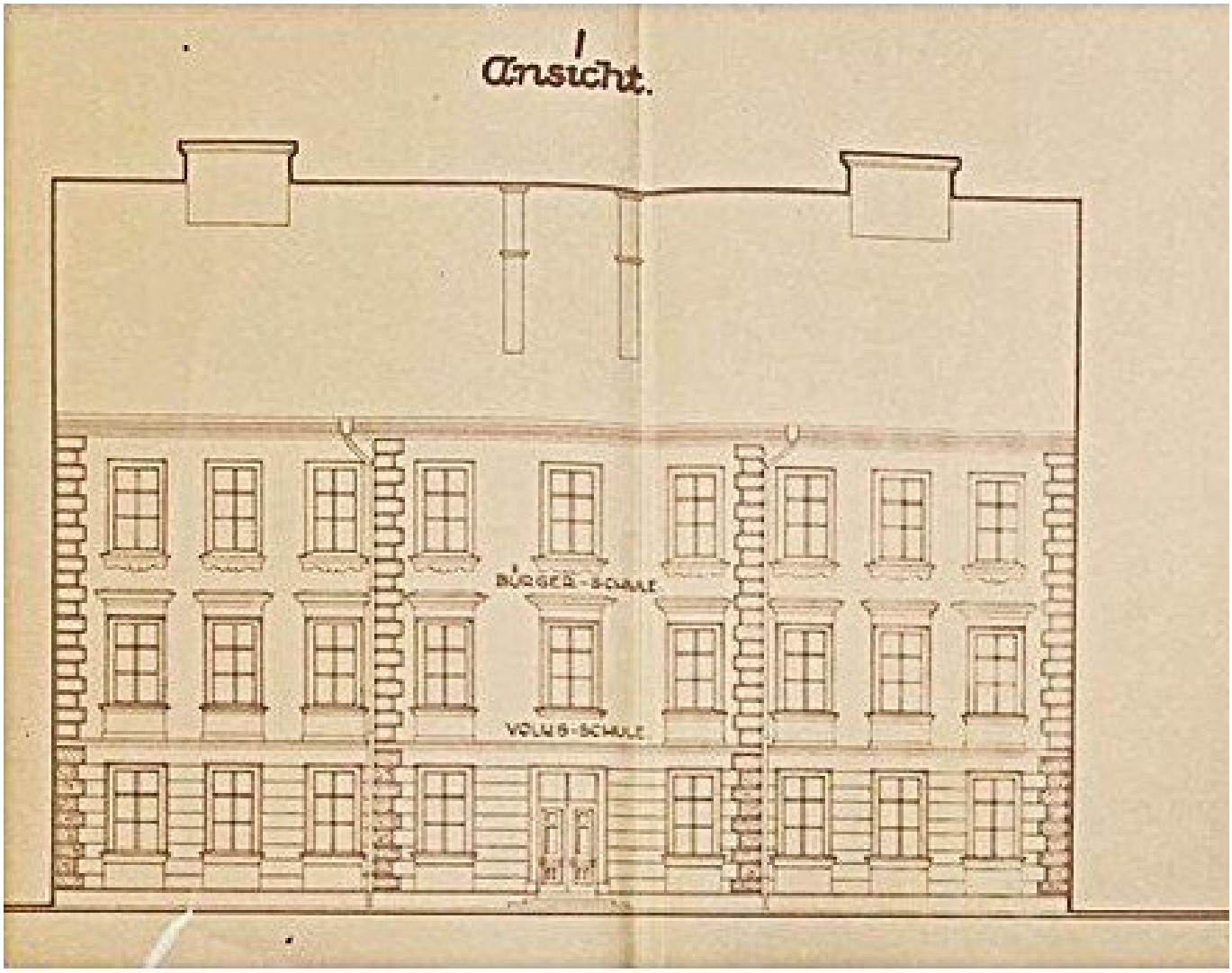
**1. Obergeschoss**



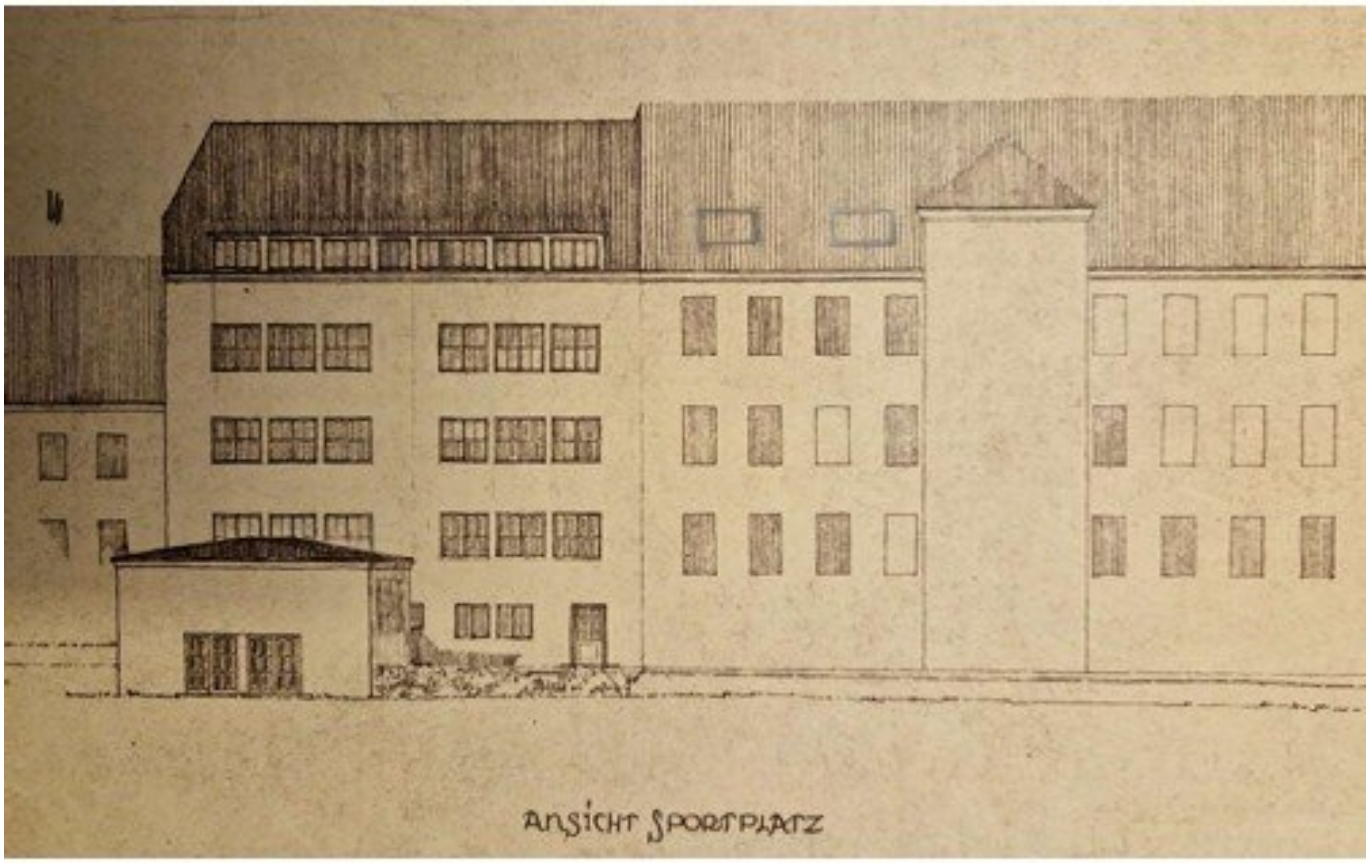

Quelle: Bestandsplan – Bauamt Mariazell



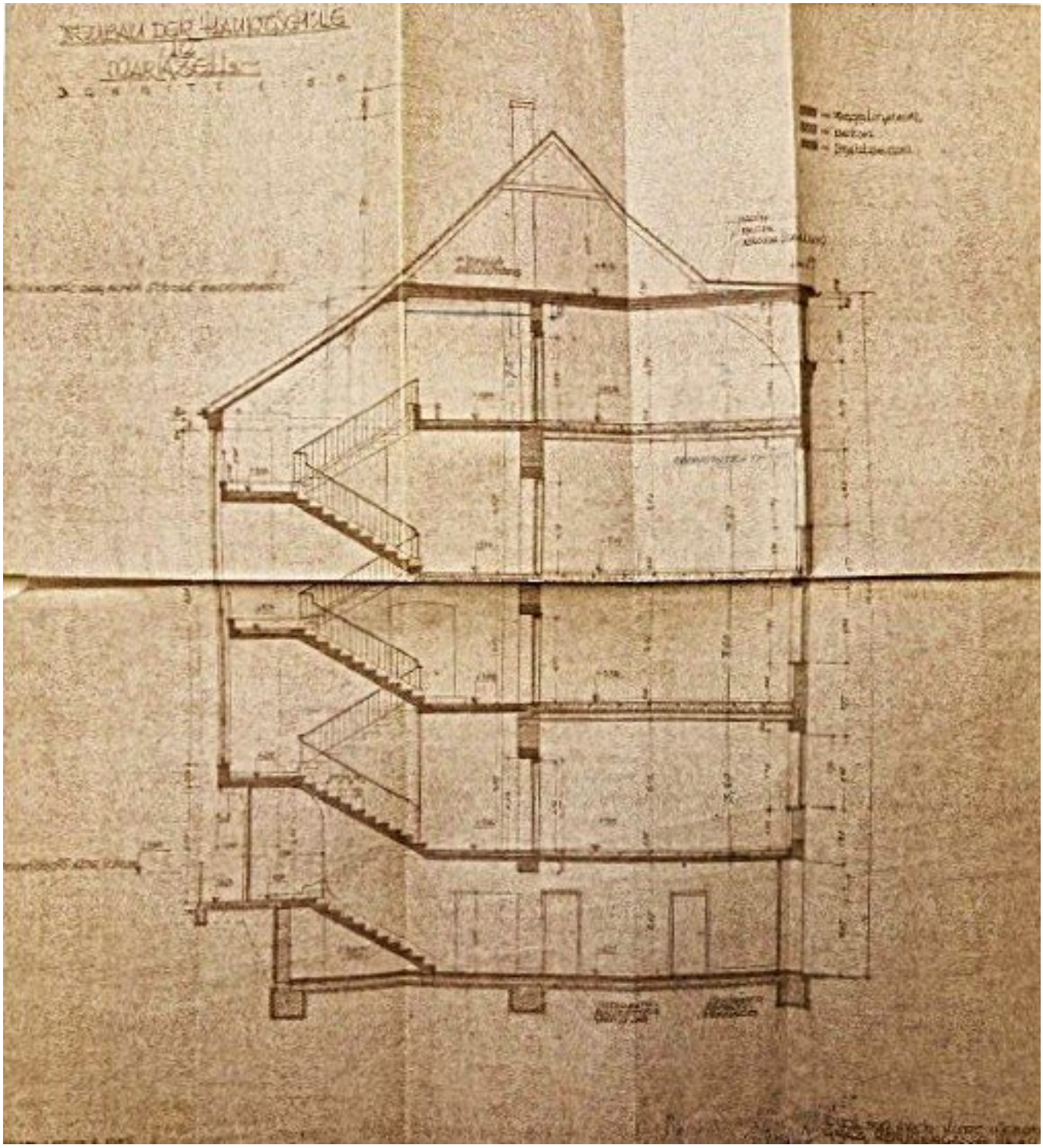

Quelle: Bauakt (Vorentwurf) – Bauamt Mariazell

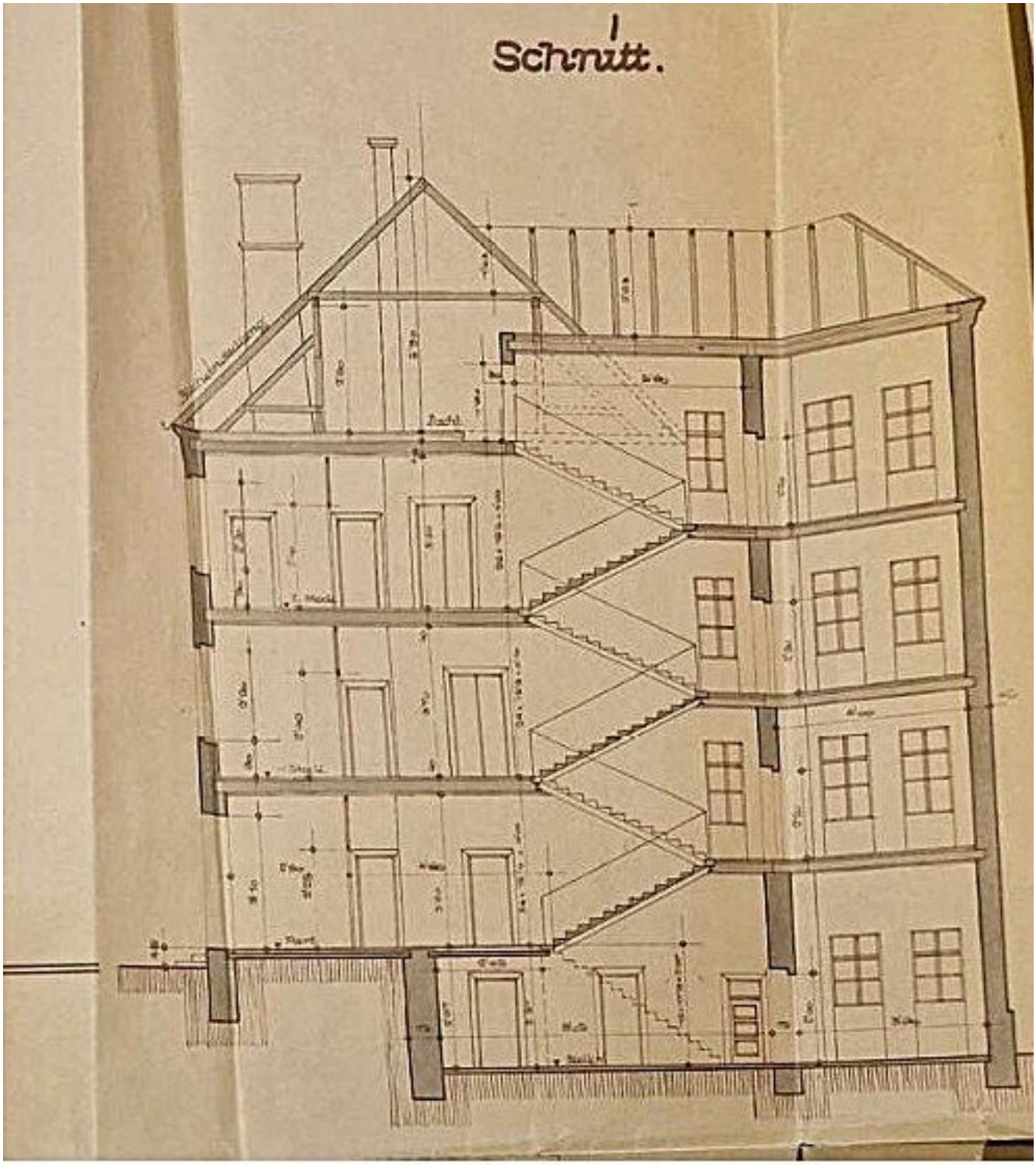



Quelle: Bauakt – Bauamt Mariazell

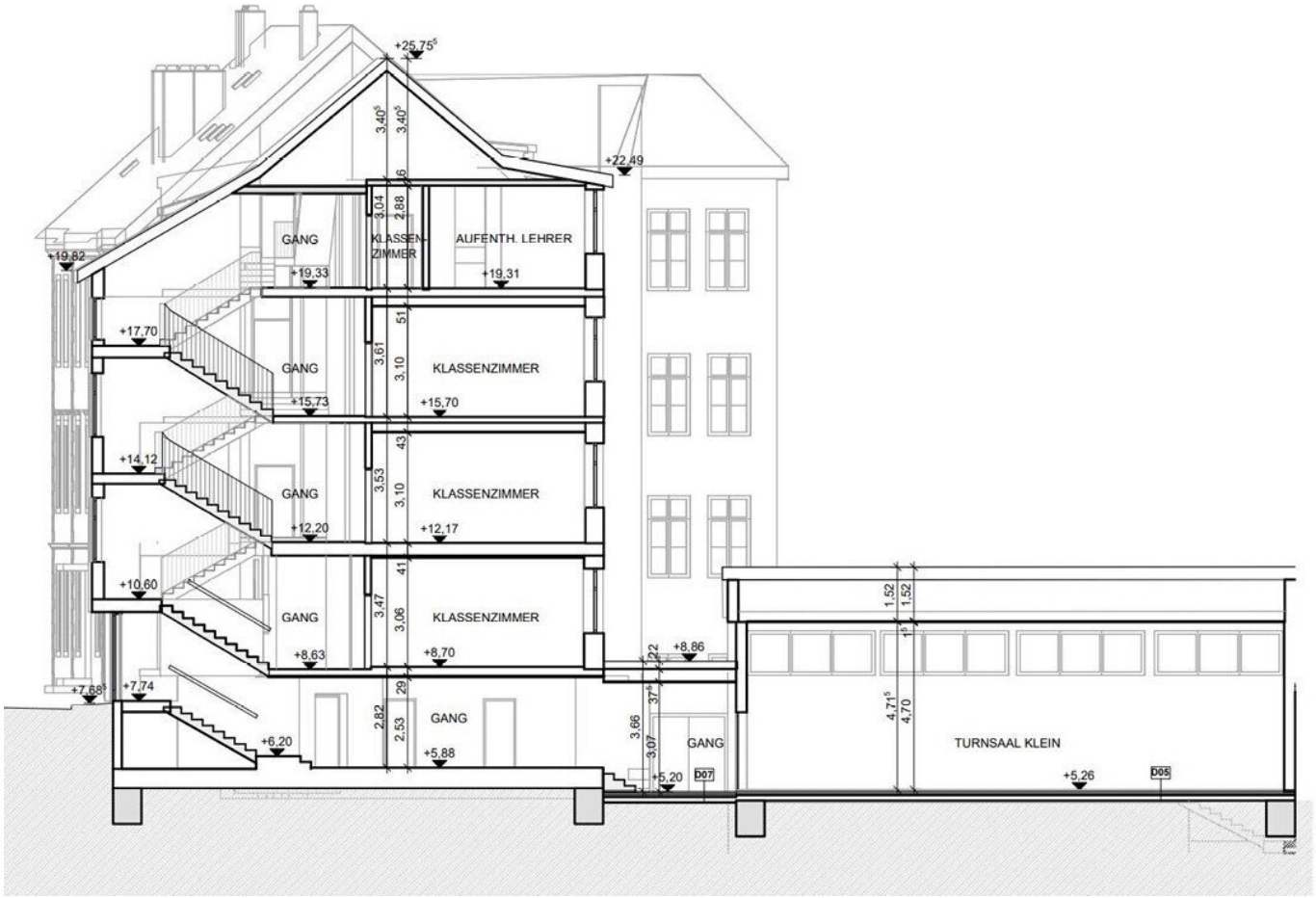



Quelle: Bauakt (Vorentwurf) – Bauamt Mariazell






Quelle: Bauakt – Bauamt Mariazell


+25,75
+22,49
+19,82
GANG
KLASSEN-
ZIMMER
AUFENTH. LEHRER
+19,33
+19,31
+17,70
GANG
KLASSENZIMMER
+15,73
+15,70
+14,12
GANG
KLASSENZIMMER
+12,20
+12,17
+10,60
GANG
KLASSENZIMMER
+8,63
+8,70
+8,86
+7,68
+7,74
GANG
+6,20
+5,88
+5,20
D07
GANG
TURNSAAL KLEIN
+5,26
D05


OBERÖSTERREICH
NIEDER-
ÖSTERREICH
SALZBURG
KÄRNTEN
BURGENLAND
SLO
STEIERMARK
Traun
Enns
Salza
Mürz
Liezen
Leoben
Bruck
an der Mur
Judenburg
Murau
Hartberg
GRAZ
Leibnitz
Deutschlandsberg
Weiz
Feldbach
Fürstenfeld
Mariazell
Leopoldsteiner See
Erzberg
Schladming
Irdning
Trieben
Admont
Eisenerz
Vordernberg
Kapfenberg
Aflenz Bürgeralm
Veitsch
Mürzzuschlag
Langenwang
Kindberg
Mitterdorf i. M.
Krieglach
Wartberg i. M.
St. Kathrein a. H.
Pinggau
Friedberg
Waldbach
Stallegg
Vorau
Pöllau
Birkfeld
Pernegg
an der Mur
Niklasdorf
Kaltenbrunn
Mautern
in Steiermark
Trofaiach
Leoben
St. Michael in
Obersteiermark
Liesingbach
Seckau
Knittelfeld
Fohnsdorf
Frohnleiten
Übelbach
Arzberg
Anger
Heilbrunn
Hartberg
Kaindorf
Fiebergrundl
St. Johann
bei Herberstein
St. Radegund
bei Graz
Gratkorn
St. Ruprecht
an der Raab
Eggersdorf
bei Graz
Judendorf-
Straßengel
Maria Lankowitz
Edelschrott
Voitsberg
Ligist
Pack
Stainz
Schwanberg
Sobolh
Elbiswald
Jagerburg
Bad Gleichenberg
St. Anna
am Aigen
Straden
Sankt Peter
am Ottersbach
Bad
Radkersburg
Famitz-Mellech
Klein-Mariazell
St. Marein
bei Graz
Faldbach
Fehring
Raab
Kainach
Sulm
Laßnitz
Pöllau
Ramsau am
Dachstein
Gröbming
Oblam
Schladming
Altaussee
Grundlsee
Bad Aussee
Bad Mitterndorf
Rottenmann
Burg
Strechau
Gaishorn
am See
Prellen
Frauenberg
Landl
Großreifling
Weichselboden
Mariazell
Gußwerk
Frein an
der Mürz
Neuberg
an der Mürz
Mürz
Kindberg
Warlberg i. M.
Allerheiligen i. M.
Mönichwald
Rattenegg
Pinggau
Friedberg
Hartberg
Kaindorf
Fiebergrundl
Fürstenfeld
Feldbach
Fehring
Bad Gleichenberg
St. Anna
am Aigen
Straden
Bad
Radkersburg
Stolzalpe
Neumarkt
in der Steiermark
Mur
Raab
Kainach
Sulm
Laßnitz
KI-bearbeitet
50 km

# Objektbeschreibung

## Zwei attraktive Baurechtsliegenschaften mit langfristiger Planungssicherheit

### Nachhaltig investieren – Liquidität schonen – Werte sichern

Zum Verkauf gelangen zwei ehemalige Schulgebäude mit über **2.100 m² Nutzfläche** in attraktiver Lage, welche im Rahmen eines **Baurechts über 99 Jahre** vergeben werden. Dieses Modell eröffnet Investoren und institutionellen Nutzern die Möglichkeit, langfristig gesicherte Immobiliennutzung mit optimiertem Kapitaleinsatz zu verbinden und zwei großzügige Bestandsimmobilien neu zu entwickeln.

### Das Baurecht – Ihr strategischer Vorteil

Das Baurecht ist ein im Grundbuch eingetragenes, veräußerbares und vererbbares Nutzungsrecht an einer Liegenschaft und ermöglicht deren wirtschaftliche Nutzung über einen sehr langen Zeitraum, ohne dieses erwerben zu müssen.

**Ihr Vorteil auf einen Blick:**

- Kein Ankauf des Grundstücks erforderlich
- Fixe Laufzeit von 99 Jahren
- Schonung der Eigenmittel bei gleichzeitiger Nutzung hochwertiger Standorte
- Jederzeit Veräußerbar und übertragbar
- Planbare Kostenstruktur: Klar definierter Baurechtszins

## GRUNDSTÜCKSDATEN

**Grundstücke**: .169/1, .169/2, .169/3, 190/1

**Gesamtfläche**: 1.569 m² (Baufläche 880 m2, Gartenfläche 689 m²)

**Grundstücksform**: annähernd rechteckig (ca. 33 m x 47 m)

**Topografie**: leichte Hanglage, südliche Ausrichtung

**Bebauungsdichte**: 0,2 – 1,2

**Flächenwidmung**: WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsbildschutzgebiet der Stadt Mariazell, wodurch eine architektonisch angepasste Entwicklung erforderlich ist.

Durch die bestehende Gebäudestruktur, die großzügigen Raumhöhen (teilweise über 3,5 Meter) sowie die solide Bausubstanz eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und setzen für diese beiden historischen Gebäude eine hervorragende Grundlage für ein individuelles Entwicklungskonzept.

Das Areal umfasst zwei eigenständige Gebäude auf einer **Gesamtgrundstücksfläche von 1.569 m²** und befindet sich in zentraler Lage innerhalb eines **allgemeinen Wohngebiets**. Die Lage bietet eine attraktive Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und ruhigem Umfeld.

## GEBÄUDEÜBERSICHT

Die Liegenschaft umfasst **zwei eigenständige Gebäude, die derzeit miteinander verbunden sind,** mit einer Gesamtnutzfläche von **ca. 2.114 m².** Beide Gebäude verfügen über großzügige Raumhöhen, einer klassische Schulstruktur mit zahlreichen Räumen und **sind auch getrennt voneinander zu erwerben.**

- Ehemalige Volksschule mit einer Nutzfläche von **ca. 1.239 m²**

- Ehemalige Musikschule mit einer Nutzfläche von **ca. 875 m²**

- Außenanlage: an der Südseite der Gebäude befinden sich asphaltierter Parkplatz für

mehrere Abstellmöglichkeiten und Grünflächen zur Herstellung von Gartenanlagen oder Aufenthaltsflächen

## HAUSTECHNIK

Die Gebäude verfügen über folgende Anschlüsse:

- öffentliche Wasserversorgung
- öffentlicher Kanalanschluss
- Stromanschluss
- **Fernwärmeanschluss**, Ortsnetz Mariazell

Beide Gebäude sind **getrennt beheizt** und können **getrennt abgerechnet** werden.

## SEPARATE GEBÄUDEÜBERSICHT

### Gebäude Morzingasse 5 – ehemalige Volksschule

- Baujahr: ca. **1890**
- Gesamtnutzfläche: ca. **1.239 m²**
- dreigeschossig
- teilweise unterkellert

- Haupteingang über die Morzingasse
- unausgebaute Dachbodenfläche
- mehrere Klassenzimmer, Verwaltungsräume, Turnsaal sowie zusätzliche Nutzflächen
- die Raumhöhen liegen teilweise über 3,5 m und bieten attraktive Möglichkeiten für moderne Grundrisse

**Baurechtskosten**

- Jährlich: EUR 20.400,- zuzgl. 20 % MWST
- Monatlich: EUR 1.700,- zuzgl. 20 % MWST

**Gebäude Morzingasse 7 – ehemalige Mittel- und Musikschule**

- Baujahr: ca. **1952/1953**
- Gesamtnutzfläche: ca. **875 m²**
- dreigeschossig
- vollständig unterkellert
- Haupteingang über die Morzingasse
- Turnsaal-Gebäude (Superädifikat)

- mehrere Klassenzimmer, Verwaltungsräumen sowie zusätzlichen Nutzflächen

- die Raumhöhen liegen teilweise über 3,5 m und bieten attraktive Möglichkeiten für moderne Grundrisse

**Baurechtskosten**

- Jährlich: EUR 11.400,- zuzgl. 20 % MWST

- Monatlich: EUR 950,- zuzgl. 20 % MWST

**VERTRAGSKOSTEN BEI ERWERB DES BAURECHTS:**

- Vertragskosten Notar

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %

- Grundbucheintragung: 1,1 %

- Kaution: 12 Baurechtszinse (auch als Bankgarantie möglich)

- Maklerprovision

**Beide Liegenschaften sind auch käuflich zu erwerben. Nähere Angabe zum Kaufpreis auf Anfrage.**

## MÖGLICHE NUTZUNGSVARIANTEN

Die Liegenschaft bietet eine hervorragende Grundlage für unterschiedlichste Entwicklungs- und Nutzungskonzepte und kann gesamt oder auch separat gekauft werden.

### Umbau und Neuparifizierung/Weiterverkauf der Einheiten

• Umbau der Gebäude zu Wohnungen und/oder Büros mit anschließende Parifizierung und Weiterverkauf/Vermietung

• Abriss vom Bestand und Neubau mit zeitgemäßem Konzept, barrierefreier Zugang zu allen Ebenen durch Anbringen eines Lifts im Hof (Stellplatzverpflichtung gem.§ 89 Steiermärkisches Baugesetz ist zu beachten) Im südseitigen Bereich der Liegenschaften sind die Errichtung von Parkplätzen evtl. möglich. Hierzu wird jedoch eine vorherige Prüfung des konkreten Projekts angeraten.

### Bildung & Weiterbildung

• Seminarzentren

• Ausbildungsakademien mit Wohnmöglichkeiten

• Schulungsinstitute

### Gesundheit & Beauty

• Longevity Center

• Medical Beauty Institute

• Therapie- und Gesundheitsräume

### Tourismus & Beherbergung

• Boutique Hotel

• Hostel

• Mitarbeiterunterkünfte

### Gewerbe & Dienstleistungen

• Büroflächen

• Handwerksbetriebe

• Kreativ- und Unternehmensstandorte

• Reinigungsunternehmen

**LAGE**

Die beiden Immobilien befinden sich in **Mariazell**, das zu den **bekanntesten Wallfahrts- und Tourismusorten Österreichs** zählt und eine **hohe Besucherfrequenz sowie eine attraktive Umgebung** für Dienstleistungen im Gesundheitswesen, medizinischem Bereich oder touristischer Beherbergung bietet. Die Lage befindet sich unweit vom Hauptplatz Mariazell, der belebten Geschäftsstraße Grazer Straße und unterhalb der imposanten Mariazeller Basilika. Zahlreiche, wunderschön aneinandergereihte Bürgerhäuser aus der Zeit um 1650 werten die benachbarte Lage des Hauses zusätzlich auf. Im Sommer gut besucht von vielen Gästen aus Nah und Fern, im Winter den traditionellen Mariazeller Adventmarkt - quasi direkt vor der Haustür - hier spricht die Lage einfach für sich!

**Infrastruktur**:

Im Ortskern von Mariazell finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Trafik, Apotheke, LIBRO, Frisör, Banken, diverse Bekleidungsgeschäfte, Sportwaren) sowie zahlreiche Restaurants, Cafes und Beisln. Etwas außerhalb des Ortskerns befinden sich ein SPAR-Markt, Autowerkstätten, ein Gesundheitszentrum, ein Pflegeheim und eine ÖAMTC-Servicestelle.

**Sportliche Einrichtungen**:

Sie finden neben zahlreichen Ausgangspunkten für Wanderungen, Radtouren, Schwimmen/Tauchen im ERLAUFSEE, Tennisplätze und einen Minigolfplatz. Im Ort befinden sich die Mariazeller Bergbahnen zur Bürgeralpe, Rodelbahn, Eislaufplatz uvm. die jeden Besucher im Sommer wie Winter begeistern.

**Für Anfragen und die Übermittlung weiterer Unterlagen, sowie einer Terminvereinbarung für einen Besichtigungstermin, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des**

**Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.**

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. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Nachgezeichnete bzw. historische Pläne sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.