Sanieren, neu positionieren, verwerten – bestandsfreies Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial



Objektnummer: 6409/722

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	P.Gratian Leser-Straße
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7540 Güssing
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.213,00 m²
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	E 96,73 kWh / m² * a
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	272,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436647639156



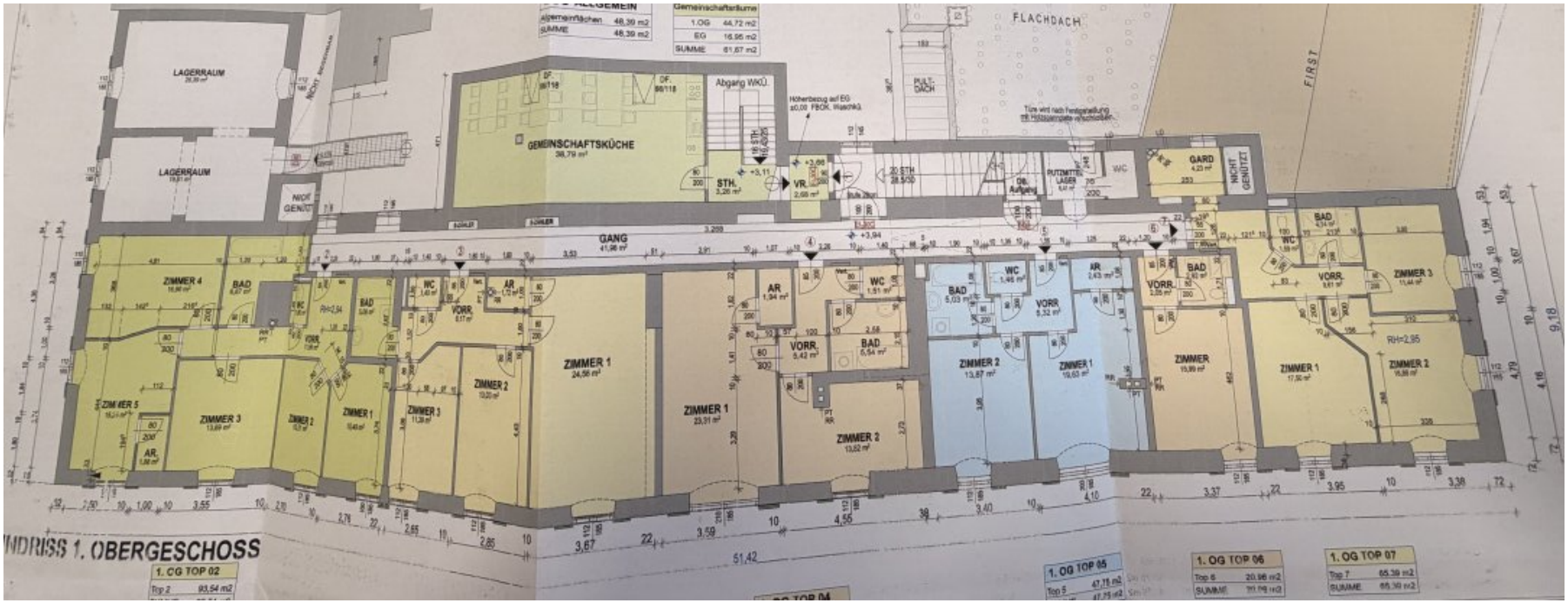







EINBAHN




LAGERRAUM
LAGERRAUM
NICHT GENUTZT
GEMEINSCHAFTSKÜCHE
38,79 m²
Abgang WKÜ
STH.
VR.
2,66 m²
FLACHDACH
FIRST
PULT-DACH
PUTZMITTEL LAGER
WC
GARD.
NICHT GENUTZT
GANG
41,96 m²
ZIMMER 4
BAD
WC
AR
VORR.
ZIMMER 5
ZIMMER 3
ZIMMER 2
ZIMMER 1
ZIMMER 1
24,56 m²
ZIMMER 1
23,31 m²
ZIMMER 2
13,62 m²
AR
1,94 m²
WC
1,51 m²
VORR.
5,42 m²
BAD
6,54 m²
BAD
5,03 m²
WC
1,46 m²
VORR.
5,32 m²
ZIMMER 2
13,67 m²
ZIMMER 1
19,63 m²
AR
2,43 m²
VORR.
2,55 m²
BAD
2,43 m²
ZIMMER
15,99 m²
ZIMMER 1
17,50 m²
BAD
4,34 m²
WC
1,59 m²
VORR.
3,61 m²
ZIMMER 3
11,44 m²
ZIMMER 2
16,86 m²
RH=2,95
51,42
NDRISS 1. OBERGESCHOSS
1. OG TOP 05
1. OG TOP 06
1. OG TOP 07

Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird ein vielseitig nutzbares **Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Güssing**. Das Objekt wird vollständig **bestandsfrei und ohne bestehende Mietverhältnisse** übergeben. Damit stehen dem zukünftigen Eigentümer unterschiedliche Möglichkeiten für Eigennutzung, Sanierung, Neuvermietung oder Weiterentwicklung offen.

Das Gebäude umfasst großzügige Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie Wohnbereiche im Obergeschoss. Es befindet sich in einem grundsätzlich guten Allgemeinzustand, weist jedoch **Sanierungs- und Modernisierungsbedarf** auf.

Objektdaten

- Wohn- und Geschäftshaus
- Erdgeschoss und Obergeschoss
- bebaute Fläche laut Baubeschreibung: ca. **827 m²**
- Wohnnutzfläche im Obergeschoss laut Umbauunterlagen: ca. **386,43 m²**
- Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- Wohnbereiche im Obergeschoss
- Heizung über Fernwärme
- Übergabe vollständig bestandsfrei
- keine bestehenden Mietverhältnisse
- sanierungs- und modernisierungsbedürftig

Nutzung und Aufteilung

Im Erdgeschoss stehen Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Das Obergeschoss umfasst bestehende Wohnbereiche.

Laut den vorliegenden Umbauunterlagen wurde eine frühere Diskothek gemeinsam mit einer Großwohnung zu **fünf Wohneinheiten** umgebaut. Ergänzend sind eine Gemeinschaftsküche und ein Gemeinschaftswaschraum dokumentiert.

Durch die bestandsfreie Übergabe kann das Objekt ohne Rücksicht auf bestehende Mietverhältnisse neu ausgerichtet werden. Denkbar sind sowohl eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe als auch eine Eigennutzung mit anschließender schrittweiser Vermietung.

Die gesamte Liegenschaft ist an die **Fernwärmeversorgung** angeschlossen. Nach Eigentümerangabe sind die entsprechenden Anschlüsse für das gesamte Gebäude vorhanden.

Umbauten und Benützungsfreigabe

Für die im Jahr 2016 vorgenommenen Umbauarbeiten liegen eine Baubewilligung sowie eine behördliche Benützungsfreigabe vor. Die Unterlagen dokumentieren insbesondere die Umgestaltung der Bereiche im Obergeschoss.

Denkmalschutz

Das Gebäude steht hinsichtlich seines **äußeren Erscheinungsbildes** unter Denkmalschutz.

Der Denkmalschutz wurde im Berufungsverfahren im Jahr 1975 ausdrücklich auf das äußere Erscheinungsbild eingeschränkt. Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen, die geschützte Gebäudeteile betreffen, sind mit den zuständigen Behörden und dem Bundesdenkmalamt abzustimmen.

Wesentliche Merkmale

- zentrale Lage in Güssing
- großzügiges Wohn- und Geschäftshaus
- Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- bestehende Wohnbereiche im Obergeschoss
- laut Umbauunterlagen fünf Wohneinheiten
- Fernwärmeanschluss für das gesamte Objekt
- vollständig bestandsfreie Übergabe
- keine bestehenden Mietverhältnisse
- freie Möglichkeiten für Eigennutzung oder Neuvermietung

- dokumentierte Umbauten und Benützungsfreigabe aus 2016
- Denkmalschutz auf das äußere Erscheinungsbild beschränkt
- Sanierungs- und Entwicklungspotenzial

Das Objekt eignet sich besonders für Käufer, die eine zentral gelegene, bestandsfreie Immobilie mit bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen nach eigenen Vorstellungen sanieren und neu positionieren möchten.

Die Flächenangaben beruhen auf den vorliegenden Bau- und Planunterlagen. Die konkrete zukünftige Nutzung und allfällige Umgestaltung sind entsprechend dem baubehördlichen Konsens und den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu prüfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Krankenhaus <250m
Apotheke <250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <9.750m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap