

Repräsentative Wohn- und Geschäftsliegenschaft in begehrter Toplage von Leoben-Göss



Objektnummer: 6154/521

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Nutzfläche:	621,87 m²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 190,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	1.200.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414
H 0660 79 50 414

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



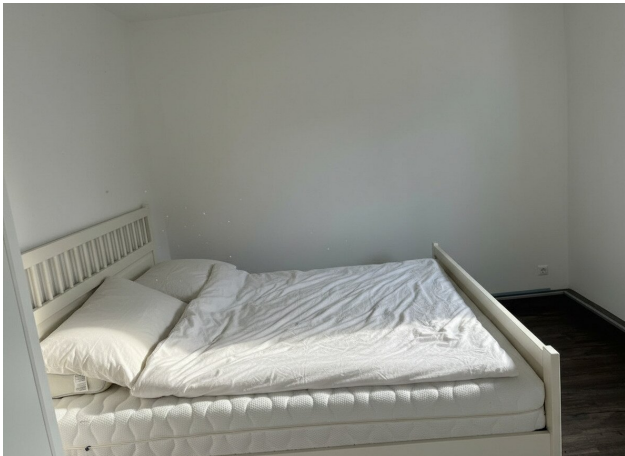
































GASTHAUS		
1 Vorräum WC Damen	4,76 m ²	
2 WC Damen 1	1,12 m ²	
3 WC Damen 2	1,04 m ²	
4 Vorräum WC Herren	3,05 m ²	
5 WC Herren	1,28 m ²	
6 Vorräum	1,34 m ²	
7 AR Küche	1,68 m ²	
8 AR Gasthaus	1,68 m ²	
9 Vorr. zu Wintergarten	5,61 m ²	
10 zw. Bar u. Gastr. 2	24,83 m ²	
11 Küche	45,96 m ²	
12 Gastraum 1	33,39 m ²	
13 Gastraum 2	143,58 m ²	

(1) Vorr. WC Damen

2,61 x 1,83 = 4,76 m²

(2) WC Damen 1

1,27 x 0,88 = 1,12 m²

(3) WC Damen 2

1,27 x 0,88 = 1,04 m²

(4) Vorr. WC Herren

1,72 x 1,78 = 3,05 m²

(5) WC Herren

1,45 x 1,88 = 1,28 m²

(6) Vorräum

4,00 x 1,835 = 7,34 m²

(7) Abstellraum Küche

1,685 x 0,965 = 0,96 m²
0,50 x 1,80 = 0,90 m²
Summe: 1,86 m²

(8) AR Gasthaus

2,39 x 7,23 = 17,29 m²
4,74 x 1,49 = 7,06 m²
2,22 x 0,22 = 0,48 m²
Summe: 24,83 m²

(9) Vorr. zu Wintergarten

2,79 x 2,01 = 5,61 m²

(10) zwischen Bar u. Gastraum 2

0,55 x 1,25 = 0,68 m²
3,13 x 1,92 = 6,00 m²
Summe: 6,68 m²

(11) Küche

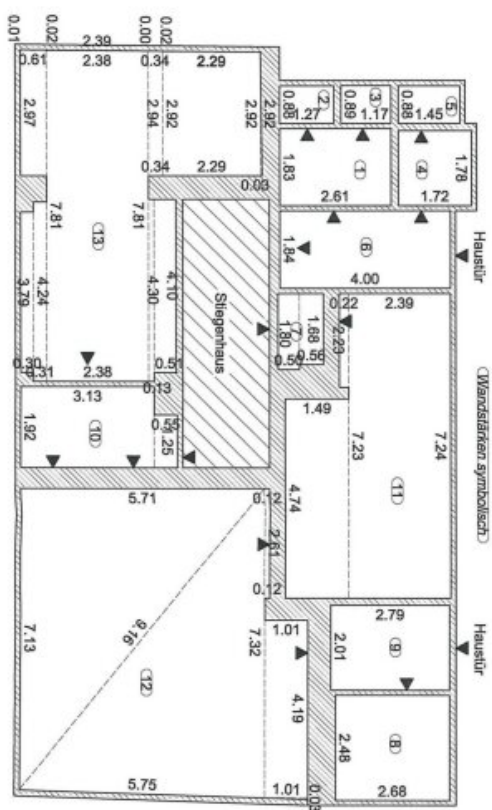
0,215 x 2,225 = 0,48 m²
2,39 x 7,23 = 17,29 m²
1,49 x 4,74 = 7,06 m²
Summe: 24,83 m²

(12) Gastraum 1, Bar

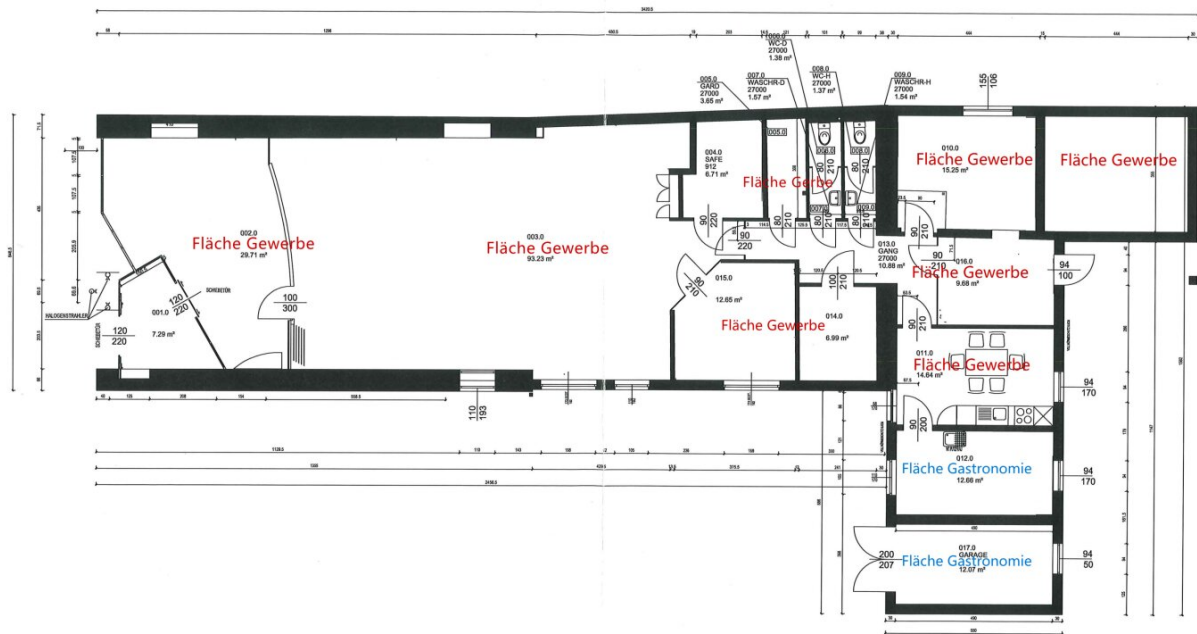
Wurzel(11,00x(11,00-5,71)(11,00-7,13)(11,00-9,16)) = 20,37 m²
Wurzel(11,11x(11,11-5,75)(11,11-7,32)(11,11-9,16)) = 21,03 m²
2,61 x 0,12 = 0,31 m²
0,03 x 1,01 = 0,03 m²
4,18 x 1,01 = 4,22 m²
Summe: 45,96 m²

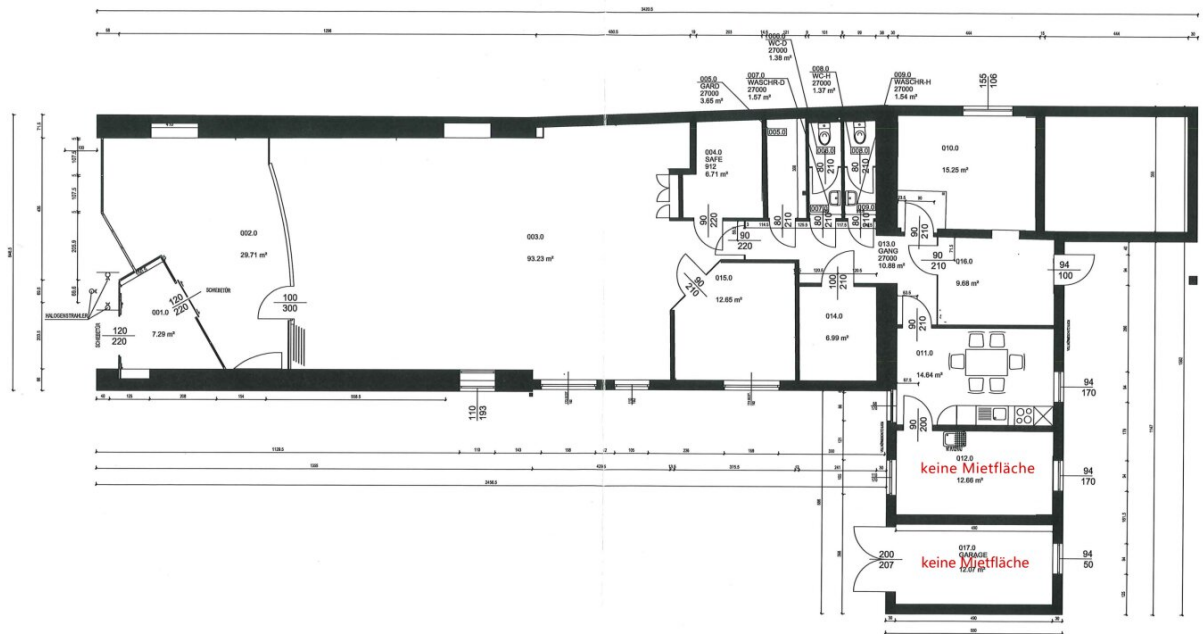
(13) Gastraum 2

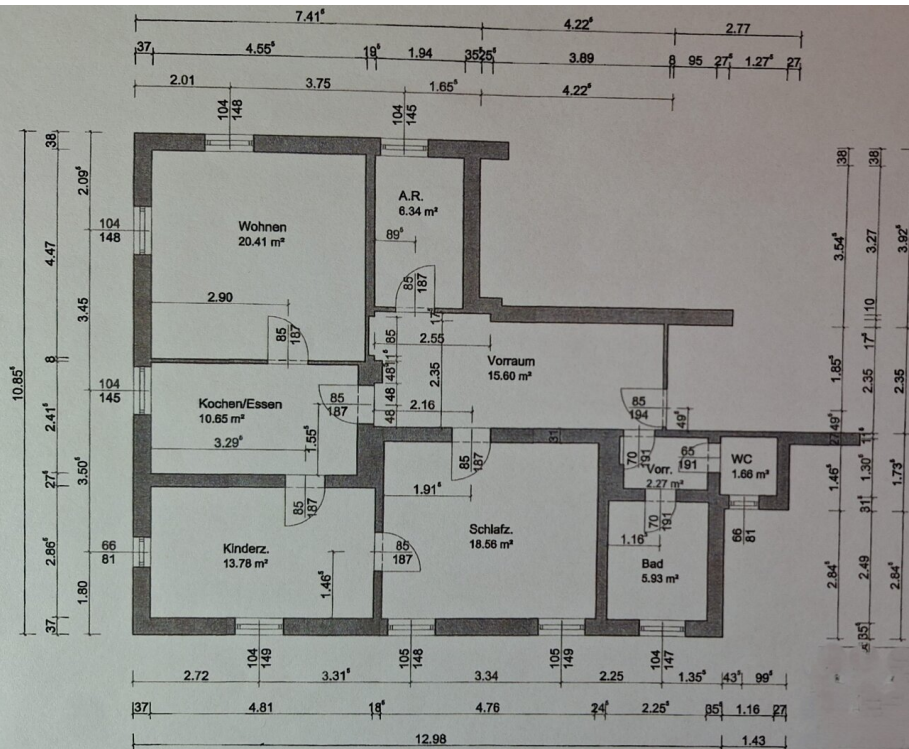
2,92 x 0,03 = 0,04 m²
2,39 x 1,81 = 4,33 m²
0,02 x 1,81 = 0,04 m²
0,34 x 2,92 = 0,99 m²
0,00 x 0,34 = 0,00 m²
0,34 x 4,30 = 1,46 m²
2,29 x 2,92 = 6,70 m²
0,02 x 2,29 = 0,03 m²
4,10 x 0,30 = 1,23 m²
3,19 x 0,30 = 0,96 m²
3,13 x 0,61 = 1,91 m²
2,97 x 0,61 = 1,81 m²
0,01 x 0,61 = 0,00 m²
Summe: 33,39 m²



FLÄCHENBERECHNUNG GASTHAUS RAINER Steigtalstraße 2/EG, 8700 Leoben







Wohnung 1

95,19 m² Nutzfläche

WOHNUNG 2

1	Küche	12,20 m2
2	Schlafzimmer	14,91 m2
3	Bad/WC	9,27 m2
		36,38 m2

(1) Küche

$$3.45 \times 3.535 = 12.20 \text{ m}^2$$

(2) Schlafzimmer

$$0.67 \times 3.24 = 2.17 \text{ m}^2$$

$$3.735 \times 3.41 = 12.74 \text{ m}^2$$

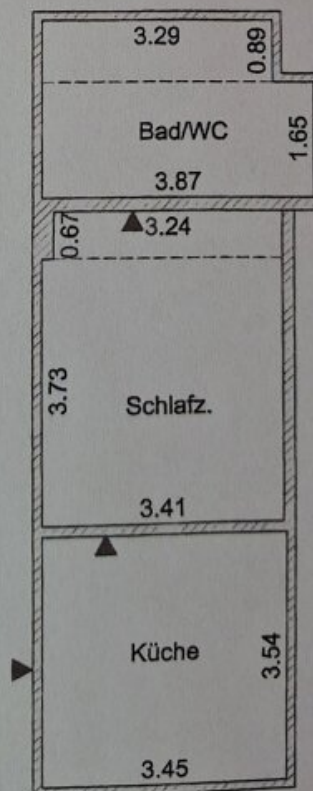
$$\text{Summe: } 14.91 \text{ m}^2$$

(3) Bad/WC

$$3.285 \times 0.885 = 2.91 \text{ m}^2$$

$$1.645 \times 3.865 = 6.36 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe: } 9.27 \text{ m}^2$$



WOHNUNG 3

1	Küche	7,24 m ²
2	Schlafzimmer	15,63 m ²
3	Bad/WC	3,81 m ²
		26,68 m ²

(1) Küche

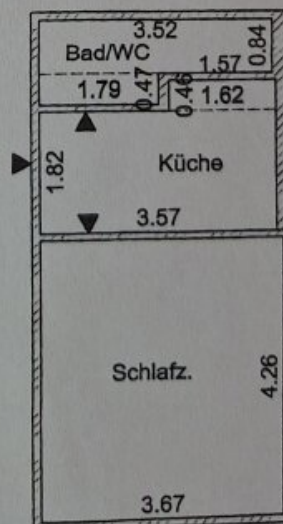
 $0.46 \times 1.62 = 0.75 \text{ m}^2$
 $1.82 \times 3.57 = 6.50 \text{ m}^2$
 Summe: 7.24 m²

(2) Schlafzimmer

 $4.26 \times 3.67 = 15.63 \text{ m}^2$

(3) Bad/WC

 $0.845 \times 3.52 = 2.97 \text{ m}^2$
 $1.795 \times 0.465 = 0.83 \text{ m}^2$
 Summe: 3.81 m²



WOHNUNG 4		
1	Küche	7,41 m ²
2	Schlafzimmer	10,06 m ²
3	Bad/WC	5,50 m ²
4	Bügelz.	10,53 m ²
5	Büro	12,80 m ²
6	Vorraum	10,96 m ²
		57,26 m ²

7,41
58,72

(1) Küche

2.305 x 3.215 = 7.41 m²

(2) Schlafz.

2.49 x 0.29 = 0.85 m²

2.84 x 3.21 = 9.12 m²

Summe: 9.98 m²

(3) Bad/WC

3.11 x 2.24 = 6.96 m²

1.05 x 1.71 = 1.80 m²

1.19 x 3.11 = 3.70 m²

Summe: 5.50 m²

(4) Bügelzimmer

3.255 x 3.235 = 10.53 m²

(5) Büro

3.305 x 3.08 = 10.18 m²

0.885 x 2.96 = 2.62 m²

Summe: 12.80 m²

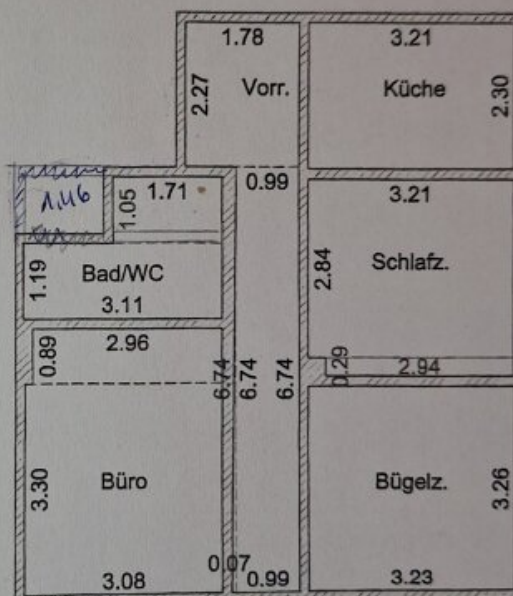
(6) Vorraum

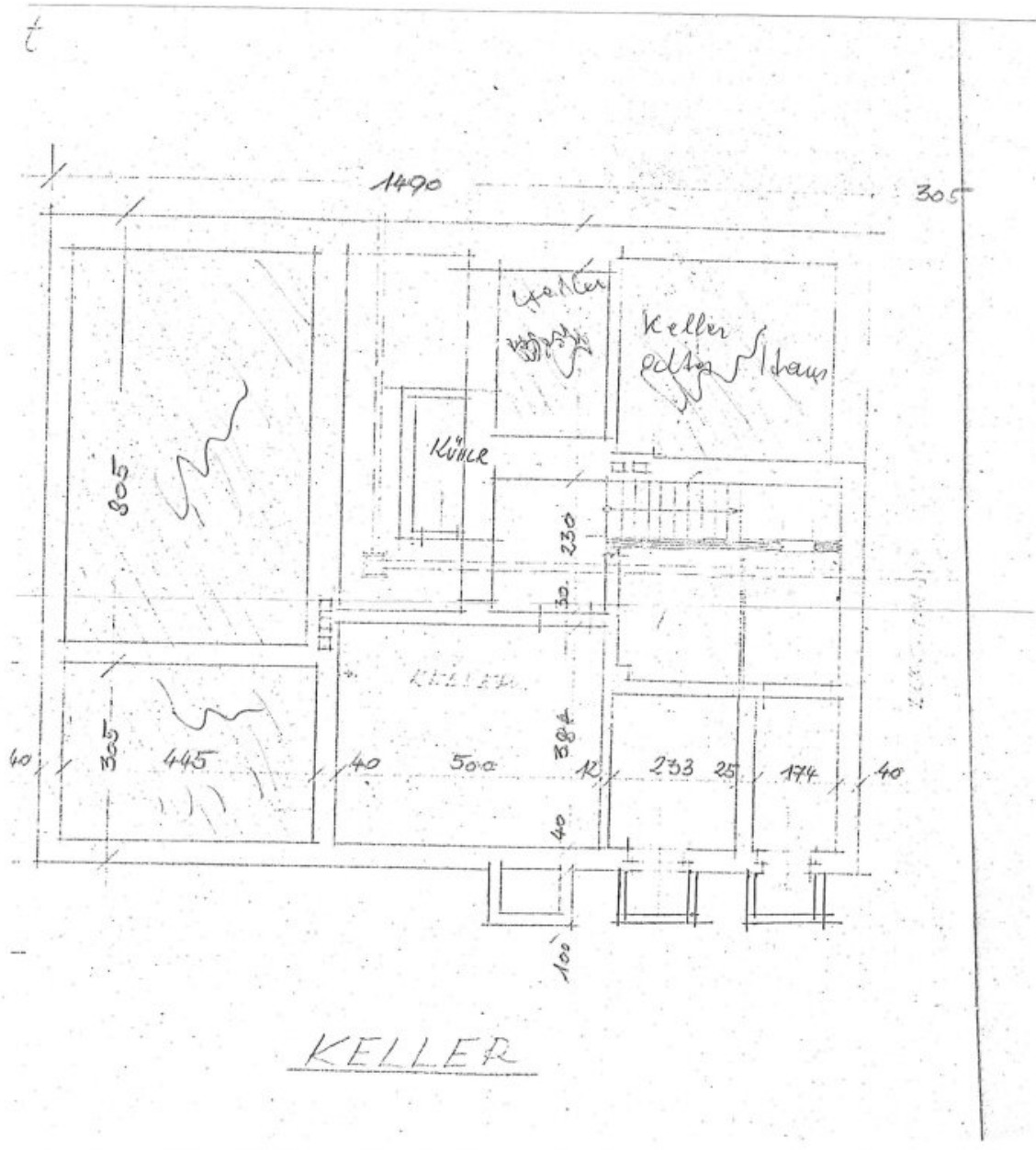
2.275 x 1.78 = 4.05 m²

6.74 x 0.07 x 0.5 = 0.24 m²

6.74 x 0.99 = 6.67 m²

Summe: 110.96 m²





Objektbeschreibung

Diese gemischt genutzte Liegenschaft im Zentrum von Leoben-Göss bietet eine ideale **Kombination aus laufenden Erträgen, kurzfristig verfügbaren Nutzungschancen und langfristigem Entwicklungspotenzial**. Die ausgewogene Mischung aus **Wohnungen, Gastronomie und Gewerbe**, ergänzt durch ggf. Ausbaureserven (Rücksprache Bauamt) und bestandsfreie Einheiten, macht das Objekt besonders attraktiv für **Investoren, Family Offices, Stiftungen sowie professionelle Eigennutzer**.

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht eindeutig dokumentiert, erste Hinweise deuten auf eine Errichtung um 1824 hin. In den darauffolgenden Jahrzehnten wurde das Gebäude kontinuierlich an neue Nutzungen angepasst, umfassend erweitert und instand gehalten.

Das gesamte Grundstück beträgt laut GB 1.286 m² und weist KG 0,5-1,5 Widmung auf und unterliegt der Ortsbildschutzzone. Kein Denkmalschutz.

HINWEIS: Bei den Grundrisskizzen handelt es sich um schematische Darstellungen - Maße nicht verbindlich

KURZPROFIL

- Standort: **Leoben-Göss (Zentrum, fußläufig zur Innenstadt)**
- Nutzung: **Wohnen / Gastronomie / Gewerbe**
- guter baulicher Zustand, laufend investiert
- 4 WOHNUNGEN
- PREMIUM-GASTRONOMIEFLÄCHE
- GESCHÄFTSFLÄCHE

- ROHNDACHBODEN
- GARTEN
- GARAGE & **mehrere** PKW-STELLPLÄTZE
- TEILKELLER

OBJEKTSTRUKTUR

Erdgeschoss

- **Gastronomiebetrieb** (befristet vermietet) - **143,50 m² EAW HWB: 150/D fGEE: 1,43/C + 12,66 m² + Garage**

umfassend saniert 2022/2023:

- **Ablöse für Gastronomiefläche separat - ist nicht im Kaufpreis enthalten!**
 - Technik, Böden, Wände, Sanitäranlagen
 - hochwertiger Gastraum
 - architektonisch ansprechend überdachter **Gastgarten ca. 65 m²** ausgeführt in Ytong und Glasflächen sowie lichtdurchlässigem Glasdach mit Beschattung und barrierefreier Zugang
- kein Sanierungsrückstau, stabile Einnahmequelle**
- Gasanschluss zum Kochen

- **EAW:** HWB: E/199,5 fGEE: D/1,80 (gültig bis 21.04.2030)

- **barrierefreie Geschäftsfläche – 205,66 m² EAW: HWB: 190/E fGEE: 1,53/C**

- ab April 2026 bestandsfrei
- repräsentatives Foyer
- heller, freundlicher Eingangsbereich
- Küchenbereich & Sanitäranlagen
- flexible, klar strukturierte Raumaufteilung

**Ideal für Praxis-, Therapie-, Beratungs- Verkaufs- oder
Bildungsnutzungen**

rasche Neuvermietung mit minimalem Adaptierungsaufwand

1. Obergeschoss – Wohnungen EAW: HWB 152/E fGEE 1,74/C

Zugang **hofseitig**, ruhig und abgeschirmt, überdachter Eingangsbereich

Alle Wohnungen verfügen über

- Zugang zum ca. 15 m² überdachten Allgemein-Balkon
- Gegensprechanlage
- Postkasten
- eigene Strom-, Wasser- & Wärmezähler

Wohnung 1

- 95,19 m²
- Küche, 3 Zimmer, Kabinett
- geräumiger Vorraum
- Bad & separates WC
- bestandsfrei - **sofort nutzbar oder neu vermietbar – ideale Werthebel-Einheit**

Wohnung 2

- 36,38 m²
- Wohnküche, Zimmer, Bad/WC

- befristet vermietet (bis 28.02.2026)

Wohnung 3

- 26,68 m²
- Küche, Zimmer, Bad/WC
- befristet vermietet

Wohnung 4

- 58,72 m²
- umfassend saniert
- befristet vermietet

2. Obergeschoss – Dachboden

- nicht ausgebauter **Rohdachboden**

Außenanlagen & Infrastruktur

- südseitig gelegener Garten
- Garage

- mehrere PKW-Stellplätze
- asphaltierte Parkflächen (2018 erneuert)
- Neubau überdachte Müllinsel
- Neubau überdachte Fahrradabstellfläche

Nachhaltige Investitionen in den letzten Jahren sichern langfristige Werthaltigkeit

Lage & Standortqualität

Zentral, urban & nachgefragt

- Ortszentrum **Leoben-Göss**
- wenige Gehminuten zur Innenstadt Leoben
- hervorragende öffentliche Anbindung

Bildungs- & Gesundheitsstandort

- Montanuniversität Leoben
- FH JOANNEUM
- HTL, Polytechnikum
- Kindergarten

konstante Nachfrage nach Wohn- und Praxisflächen

Wirtschaftliches Umfeld

- Mayr-Melnhof
- Gösler Brauerei
- RHI Magnesita
- Stift Göss

Stabile Beschäftigungsstruktur = langfristige Nutzungssicherheit

Investment-Highlights

- laufende Einnahmen + bestandsfreie Einheiten
- attraktive Mischung aus Wohnen, Gewerbe & Gastronomie
- absehbare Neuverwertungsoptionen (Wohnung & Geschäftsfläche)
- ggf. Ausbaureserve im Dachgeschoss (*vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen*)
- sehr guter baulicher Zustand
- einer der stärksten Bildungs- und Wirtschaftsstandorte der Obersteiermark

Fazit für Investoren

Diese Liegenschaft bietet eine **überdurchschnittliche Kombination aus Stabilität, Flexibilität und Entwicklungspotenzial**

Die **bestandsfreien und künftig bestandsfreien Flächen** ermöglichen gezielte Wertsteigerung, während bestehende Mietverhältnisse für **laufende Erträge und Risikostreuung** sorgen

Ein Objekt mit klarer Zukunftsperspektive in nachhaltiger Toplage!

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

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 Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap