

ATTRAKTIVES BAURECHT IM ORTSZENTRUM VON MARIAZELL



Titelbild

Objektnummer: 2687

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

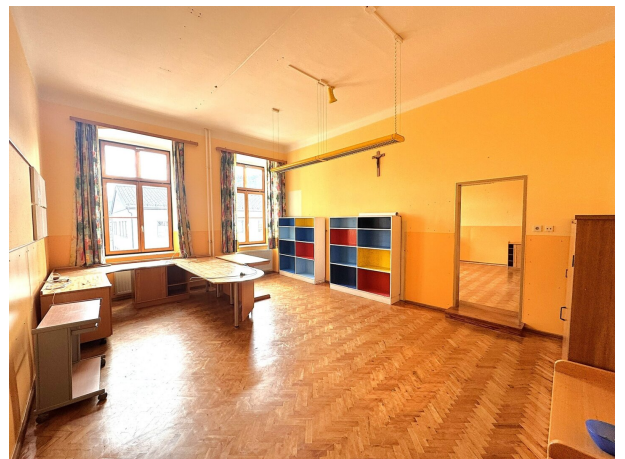
Immobilien ROT - Doris Rotschopf
Lederergasse, 17/21
1080 Wien

T +436643023053

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

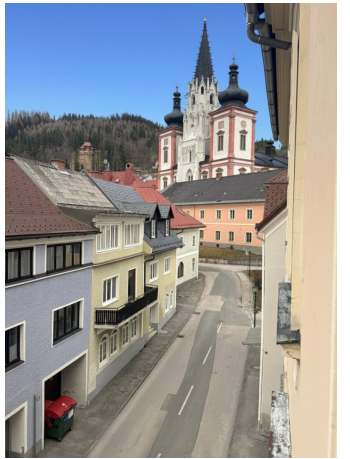






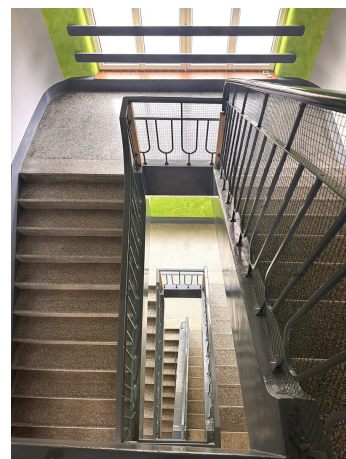
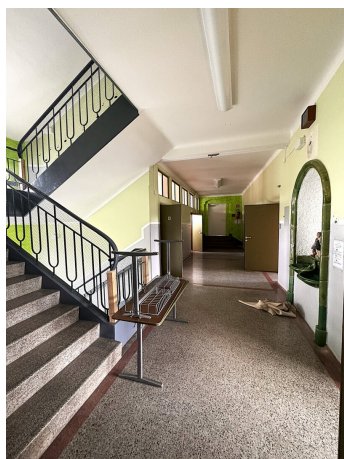




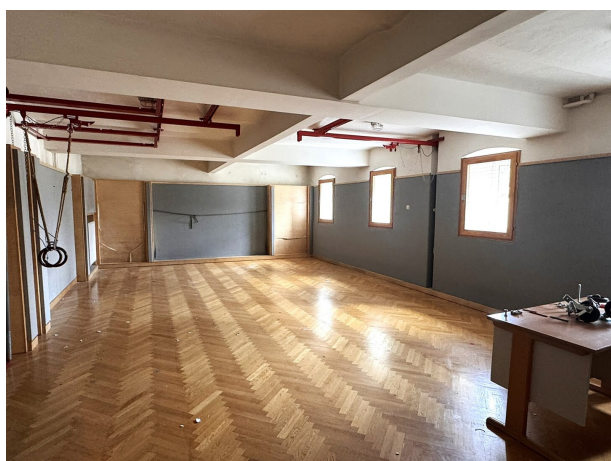


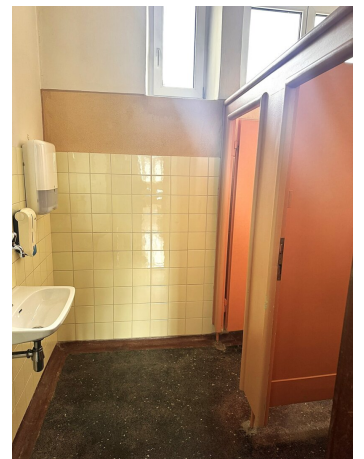








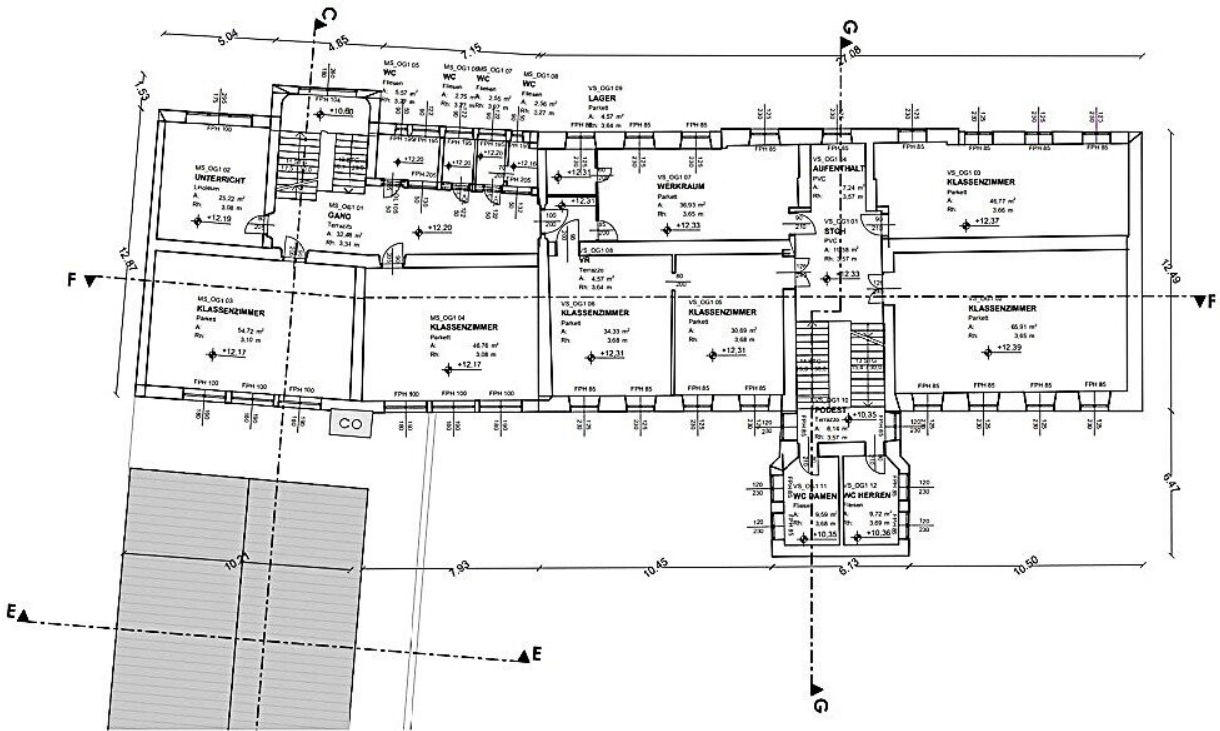




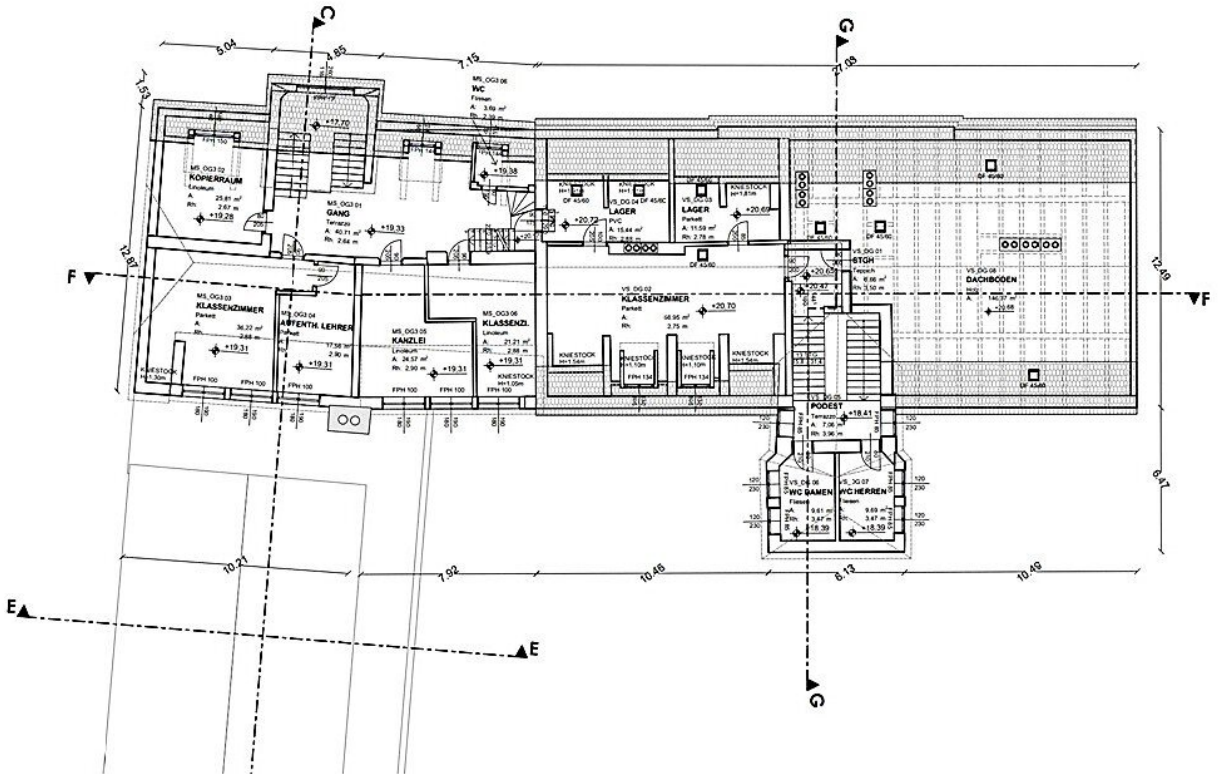


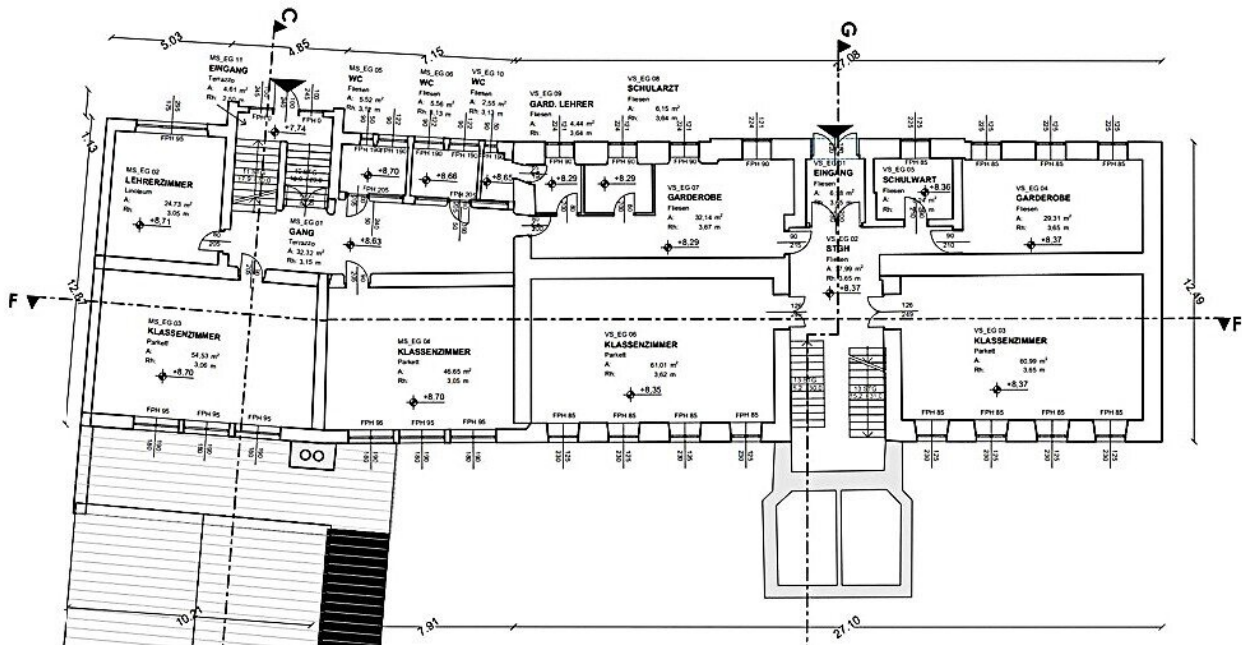


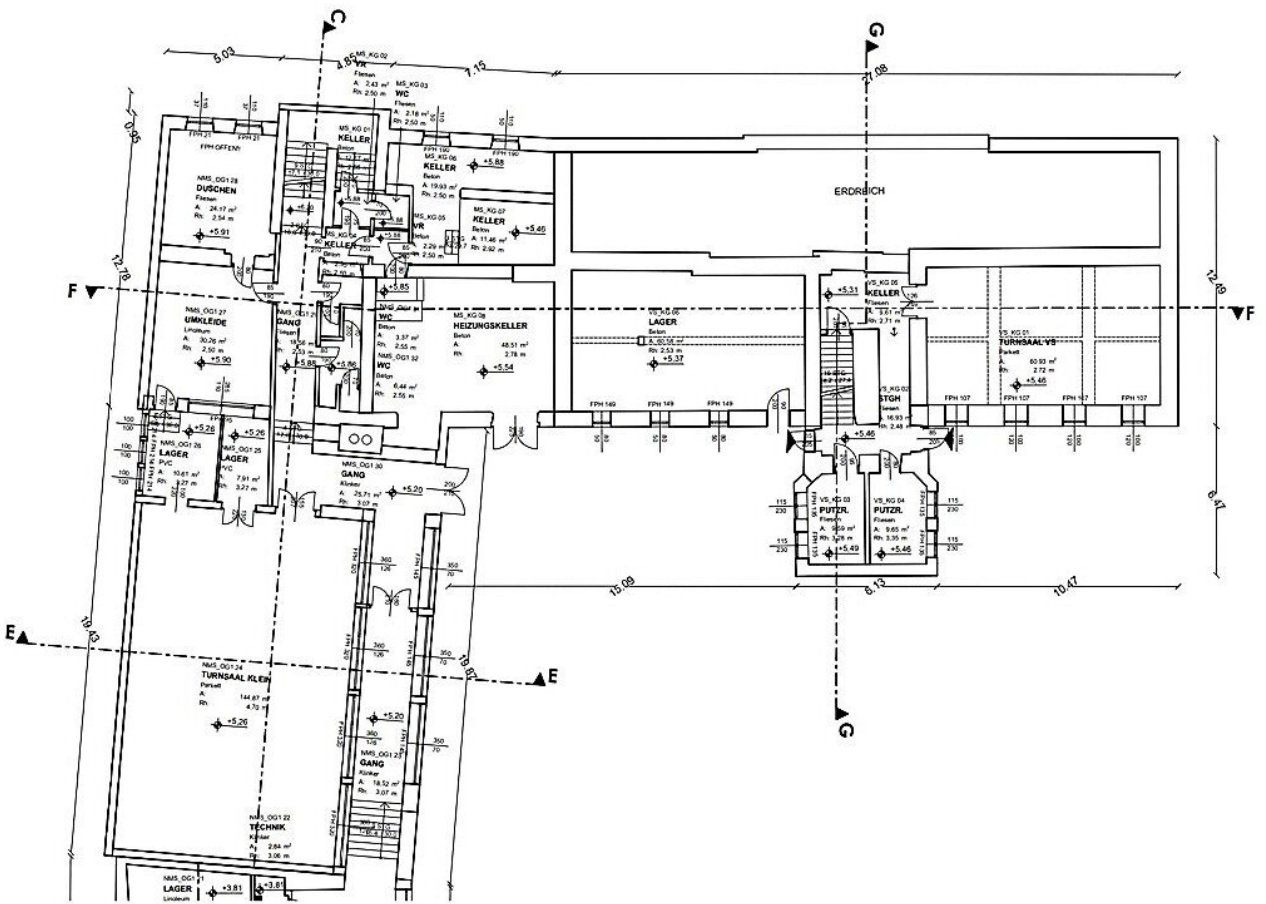
2. Obergeschoss



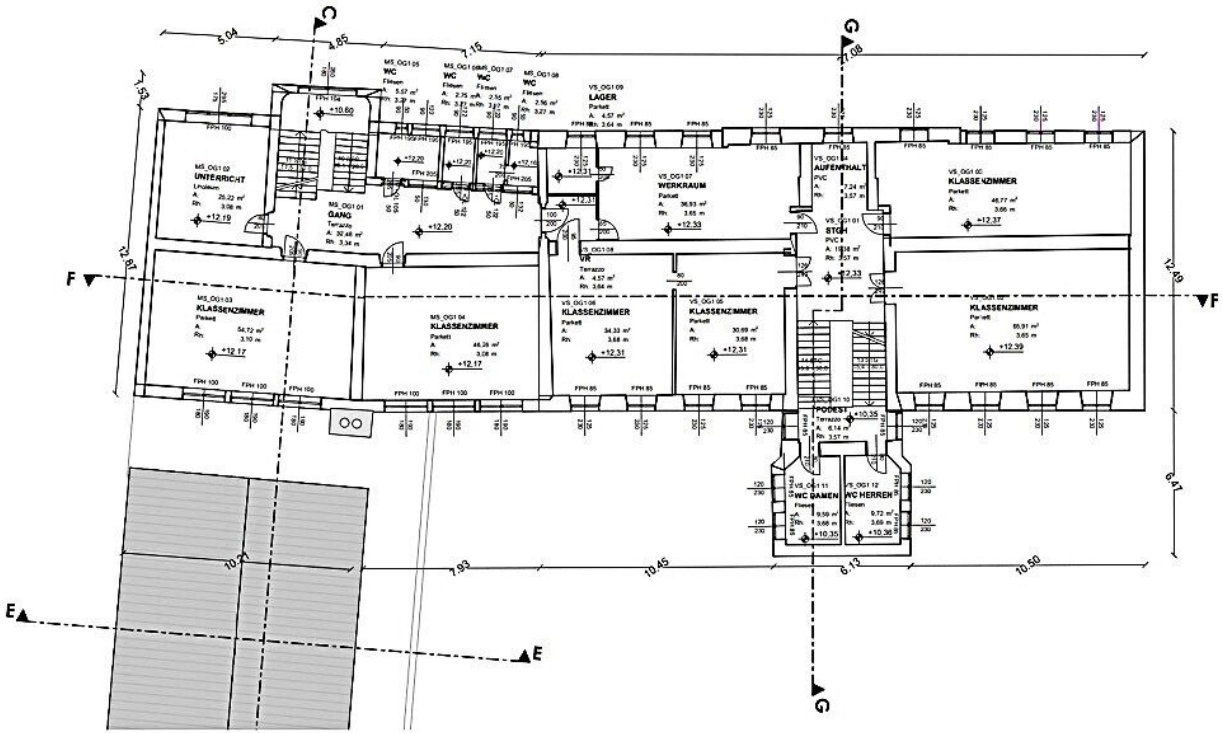
3. Obergeschoss

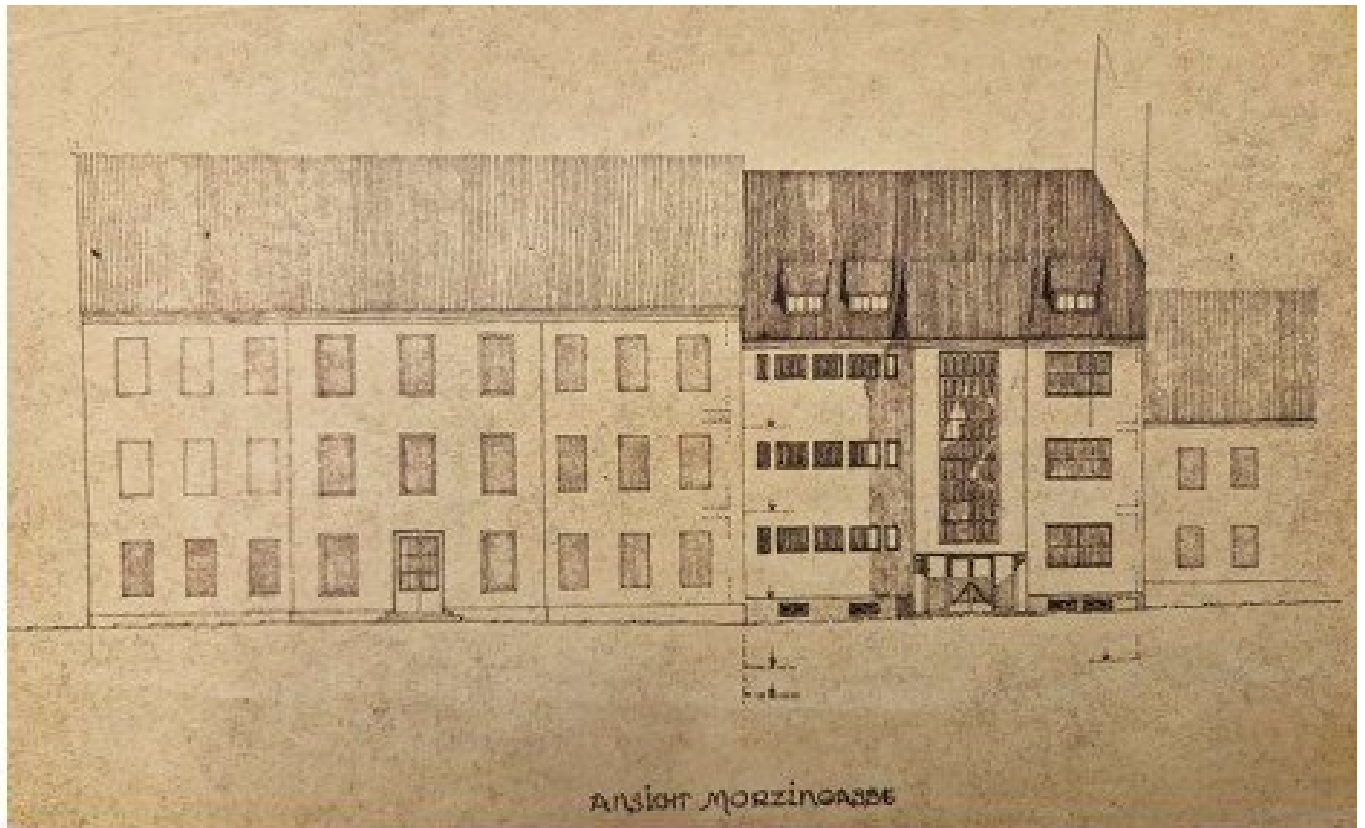




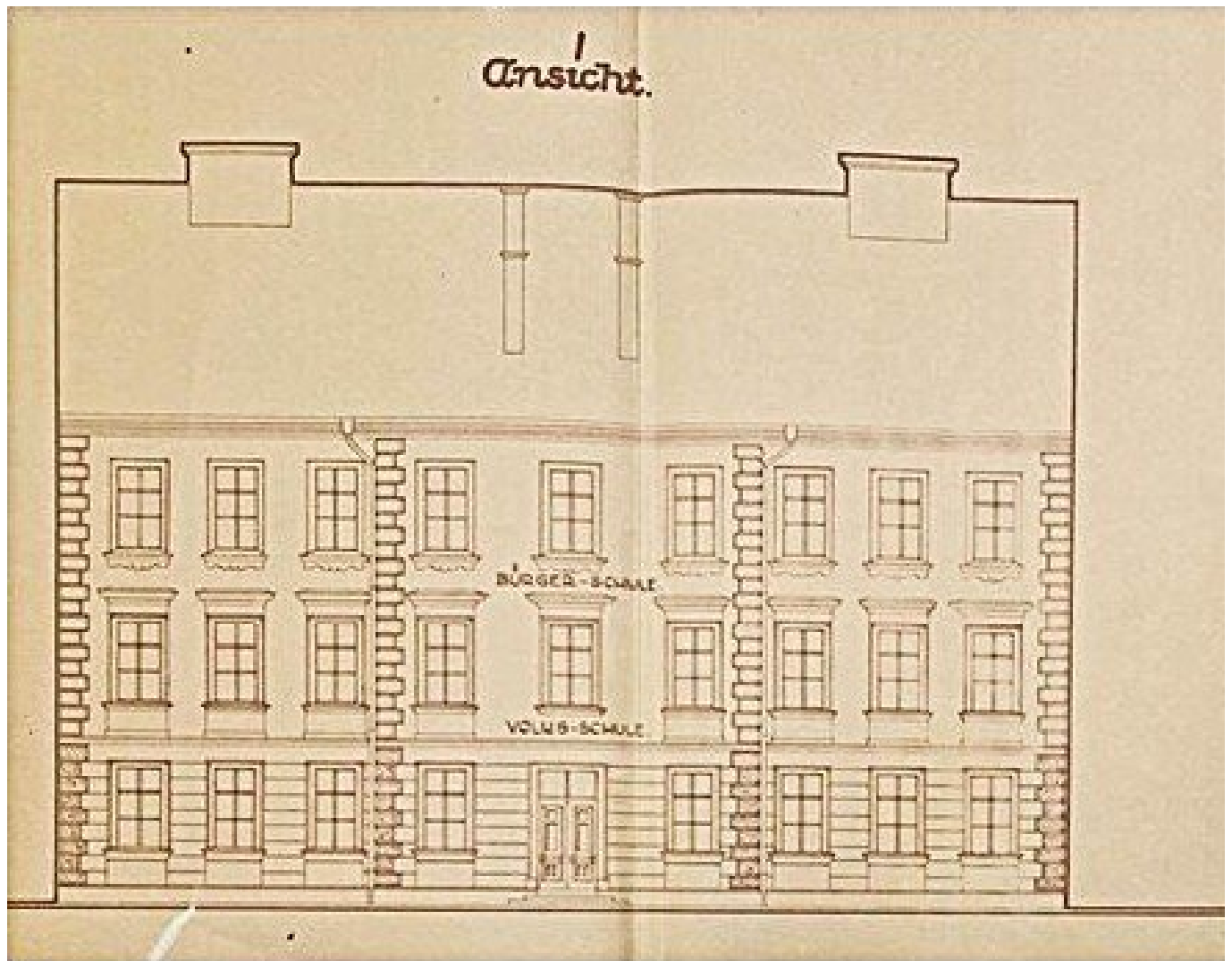


1. Obergeschoss

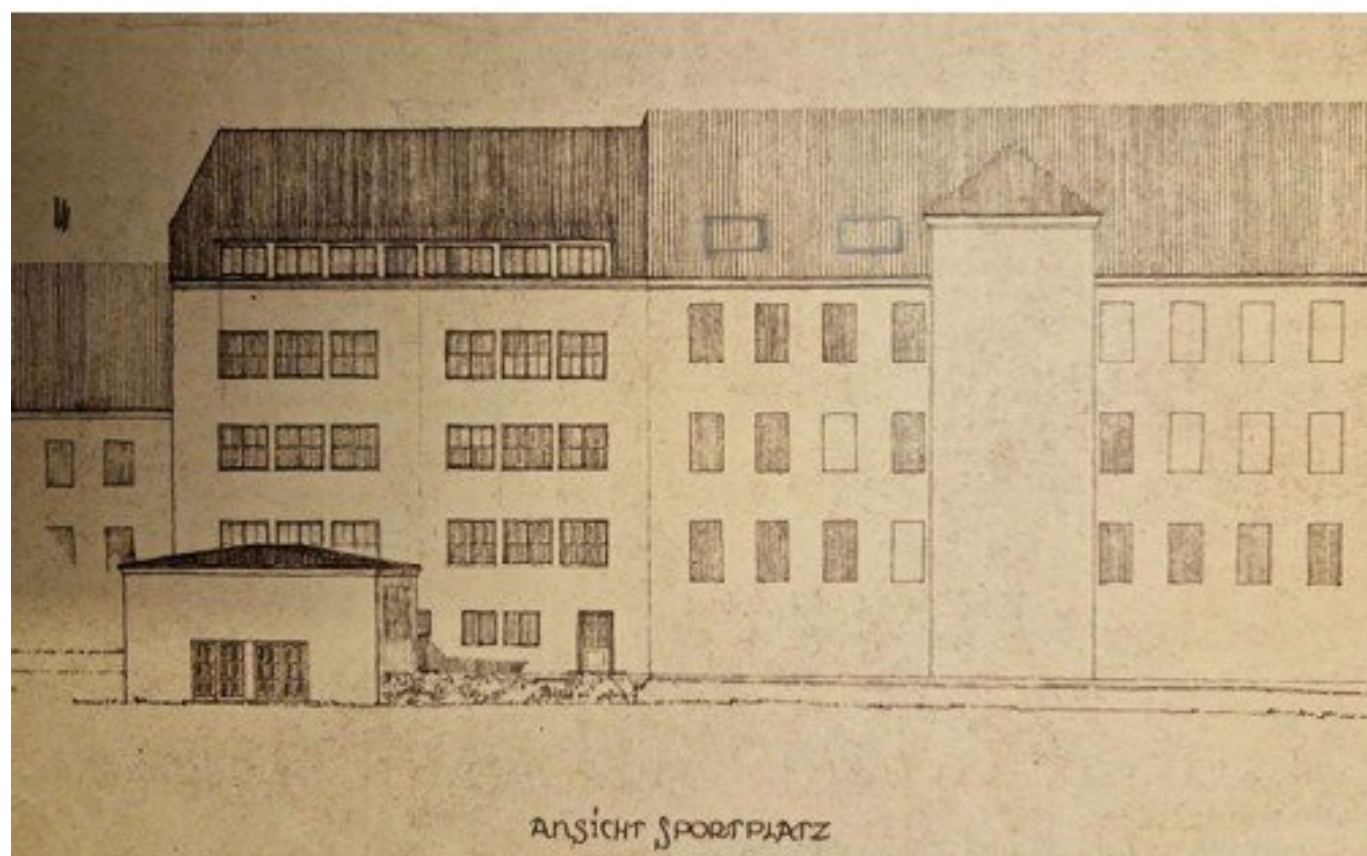




Quelle: Bauakt (Vorentwurf) – Bauamt Mariazell



Quelle: Bauakt – Bauamt Mariazell



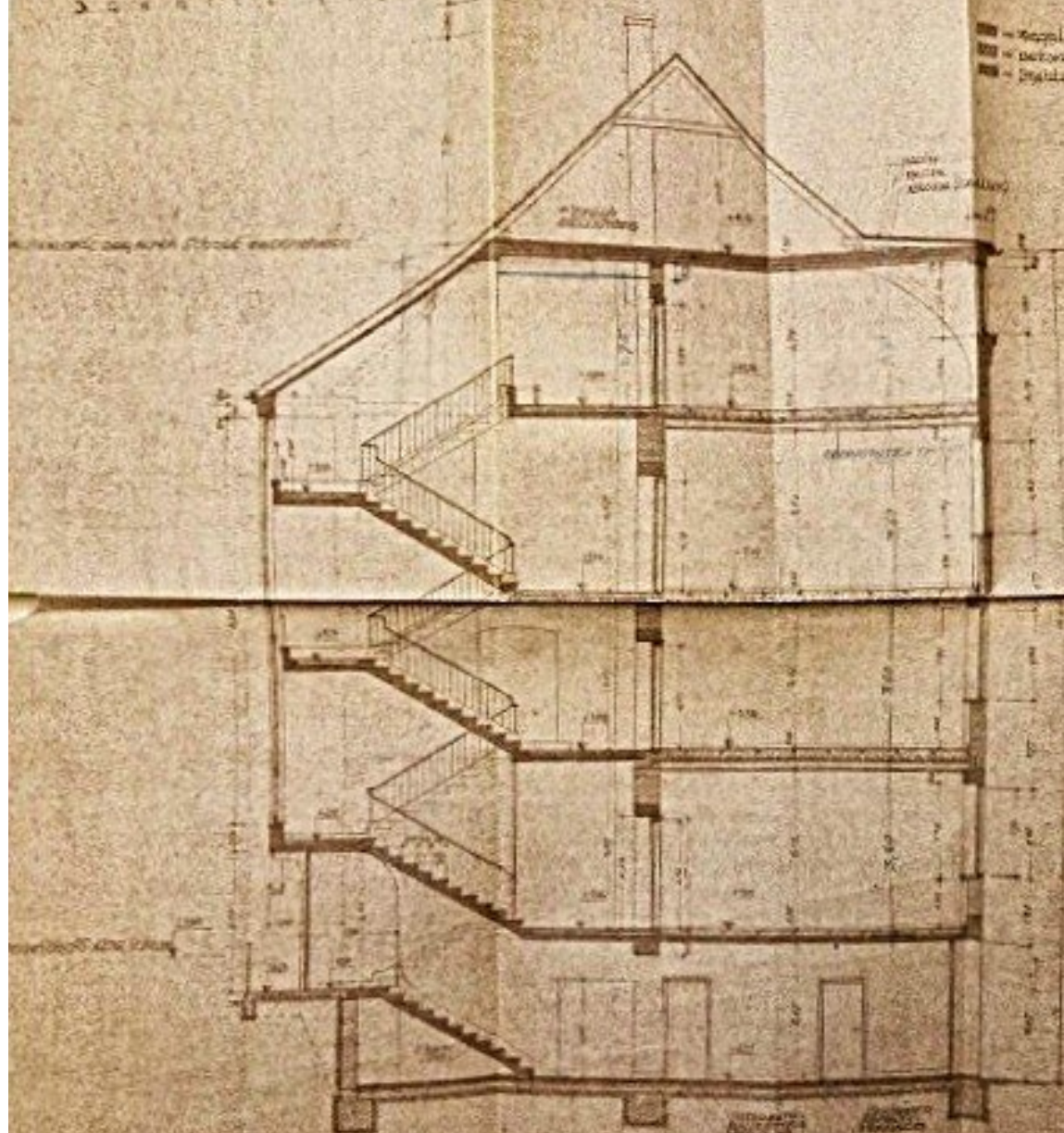
Quelle: Bauakt (Vorentwurf) – Bauamt Mariazell

SKIZZE DER HAUPTSTUFE

MARKSSELN

3. SCHNITT (1:50)

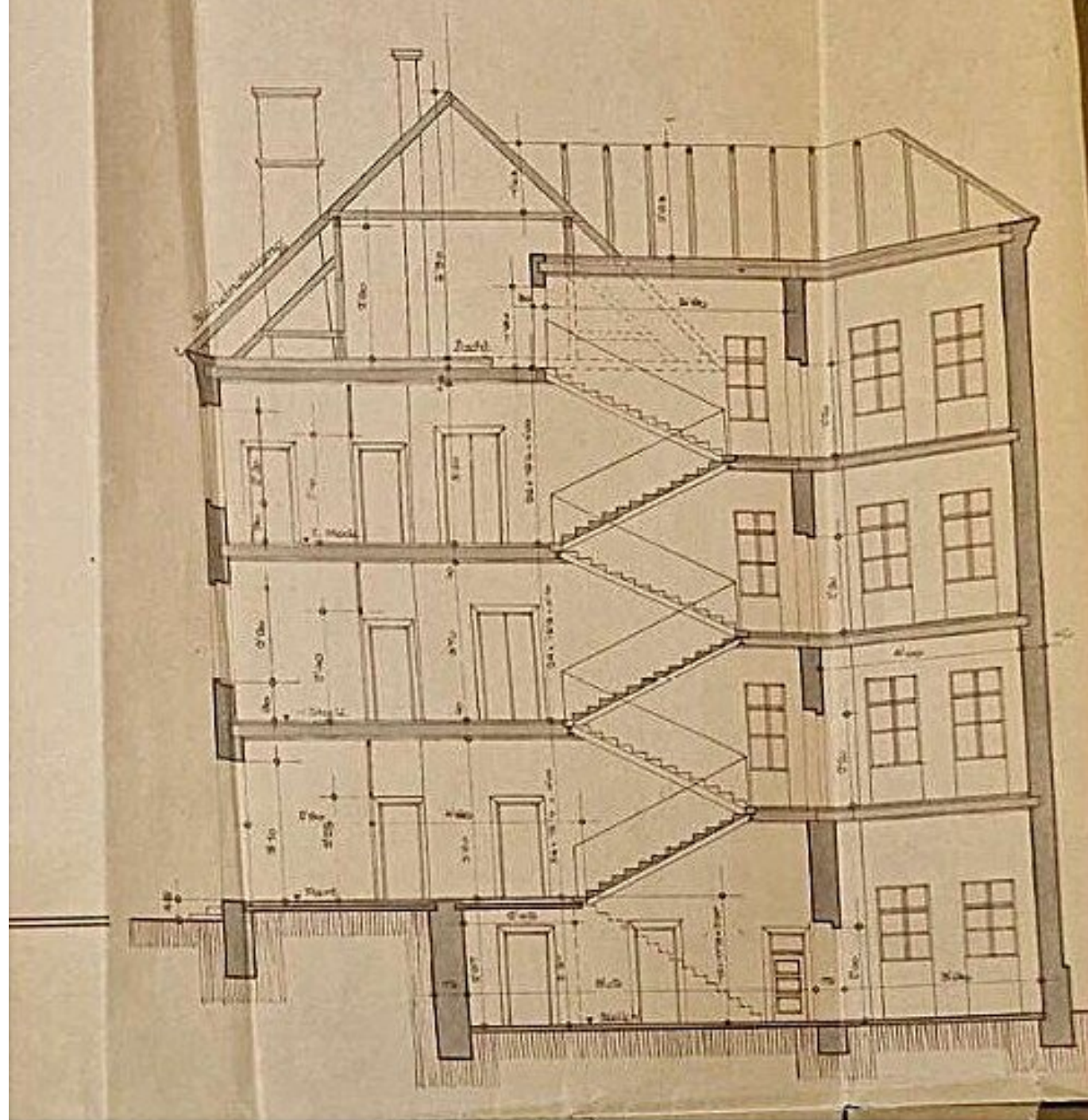
- = Kuppelstuhl
- = Decke
- = Treppenstufe



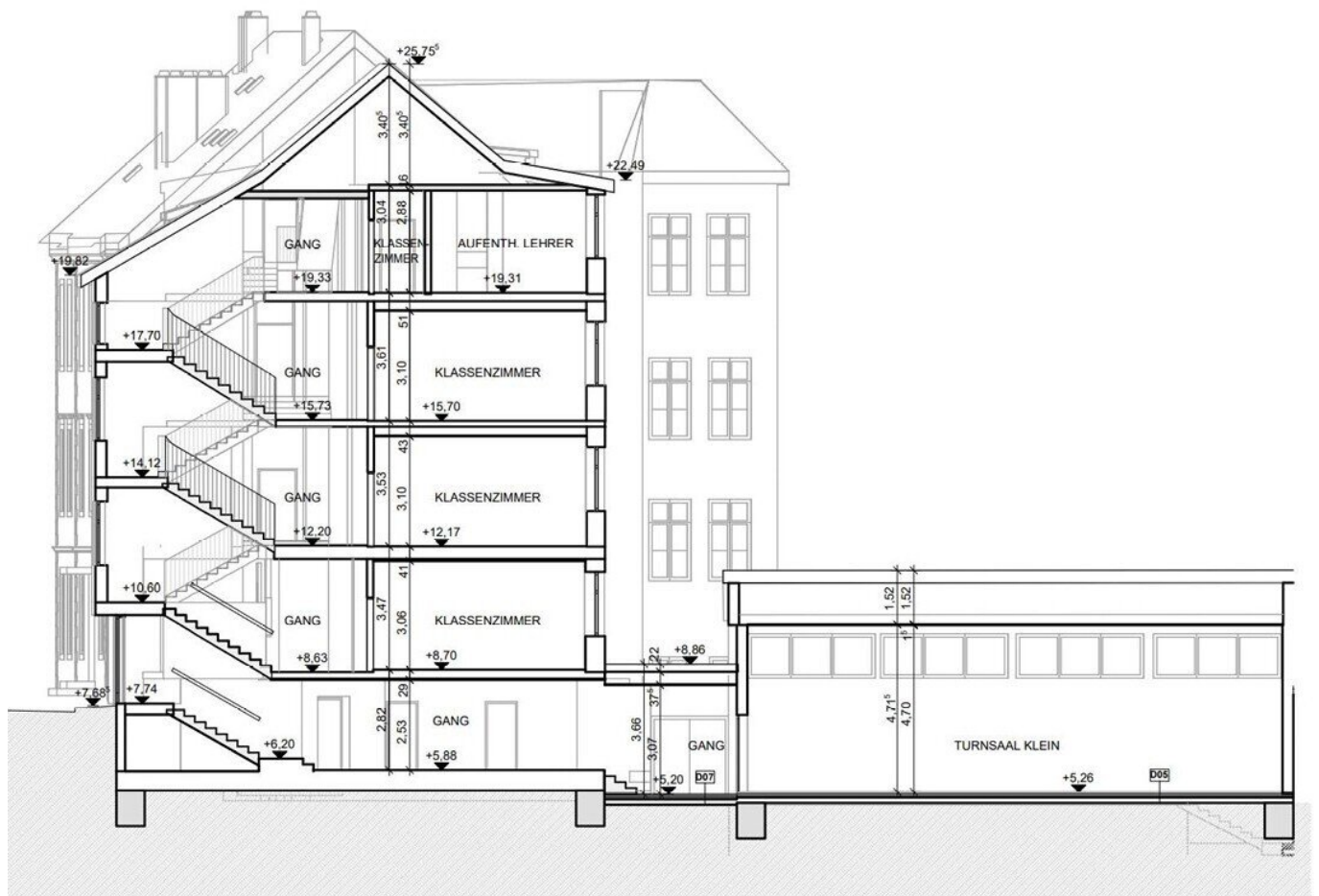
MARKSSELN

MARKSSELN

Schnitt.



Quelle: Bauakt – Bauamt Mariazell





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 %
- Kautions: 12 Baurechtszinse (auch als Bankgarantie möglich)
- Maklerprovision

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

NUTZUNGSPOTENTIAL

Die Immobilien bieten eine hervorragende Basis für eine wirtschaftliche Neuentwicklung. Besonders geeignet sind beispielsweise:

Bildung und Weiterbildung

- Seminarzentren
- Ausbildungsakademien mit Wohnmöglichkeiten
- Schulungsinstitute

Gesundheit & Beauty

- Longevity Center
- Medical Beauty Institute
- Therapieräume

Tourismus

- Boutique Hotel
- Hostel, um auch die Jugend in den Ort zu bringen
- Mitarbeiterunterkünfte für ortsansässige oder neugeschaffene Betriebe

Gewerbe

- Büroflächen

- Handwerksbetriebe
- Kreativ- und Unternehmensstandorte
- Reinigungsunternehmen (hier besteht ein großer Bedarf in Mariazell und Umgebung für sämtliche Privat- und Gewerbebetriebe)

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.