



Inserat ID: 201422

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 595000€

Straße: Homanngasse

8700 Leoben

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Nutzfläche: 850m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1300m<sup>2</sup>

## Großzügige Innenstadtliegenschaft mit Ausbaupotential im Herzen von +++ Leoben +++



Zum Verkauf steht ein aus- und umbaufähiges Wohn- und Geschäftshaus in der Homanngasse in Leoben. Mit den nötigen Ausbaumaßnahmen können dabei moderne Wohnflächen (teilweise mit Penthouse) in bester Leobner Lage errichtet werden. Die oberirdischen Geschosse (derzeit EG, OG, DG) sind komplett entkernt, im 2. DG gibt es überdies noch Ausbaupotential, woraus sich eine Gesamtbruttogeschossfläche nach den Umbaumaßnahmen bzw. nach dem Dachgeschossausbau von ungefähr 1.765 m<sup>2</sup> oberirdisch ergibt. Das Objekt ist zudem teilunterkellert (ca. 118 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche). Die oberirdisch erzielbare Bruttogeschossfläche entspricht in etwa einer Nutzfläche von 1.250 - 1.300 m<sup>2</sup>. Lt. Aufmaß des Sachverständigen wird derzeit von einer

Nutzfläche von ca. 850 m<sup>2</sup> ausgegangen (ohne Potentialflächen in den Dachgeschossen).

Die Liegenschaft wurde bereits entkernt, es sind derzeit keine Wärme-, Wasser- und Elektrizitätsversorgungsanlagen vorhanden (Ausnahme vermietetes Gastrolokal). Ein Gasanschluss im Objekt ist vorhanden. Auch andere Heizungsalternativen wie z. B. Fernwärme oder eine Pelletsheizung wären denkbar, die Fernwärmeleitung liegt in der Straße. Das Objekt verfügt auch über einen Innenhof, der sich einerseits ideal für Balkon- und Terrassenflächen eignet, überdies aber auch für Fahrradabstellplätze und Begegnungszonen genutzt werden kann. Die bereitgestellten Unterlagen stellen die Einreichplanung für das einsitzig geplante Studentenwohnheim dar, wobei auch eine Umplanung auf moderne Wohneinheiten anzudenken ist.

Derzeit ist lediglich eine Erdgeschossfläche an einen Imbissbetreiber mit ca. 63 m<sup>2</sup> vermietet. Der Mietvertrag ist befristet bis 28.02.2029 und erzielt eine monatliche Nettomiete in Höhe von ca. 820,00 EUR. Dem Mieter steht derzeit in Form eines Präkariums die Nutzung von 2 WC-Anlagen im 1. OG zu, wobei es dem Vermieter vertraglich frei steht, dem Mieter andere geeignete WC-Anlagen zur Verfügung zu stellen, z. B. hinter dem Gastrolokal etc.

Aufgrund des Baujahres und des Erhaltungszustandes des Objektes würde sich auch die Sanierung unter Inanspruchnahme einer Wohnbauförderung anbieten. Mit der umfassenden Sanierung des Landes Steiermark werden 45% nicht rückzahlbare Annuitätzuschüsse für die Sanierung gewährt. Zudem kommen Sie in den steuerlichen Genuss der 15tel Abschreibung und damit zur Reduktion Ihrer persönlichen Einkommenssteuerlast. Nähere Informationen zur umfassenden Sanierung finden Sie hier.

Wie erwähnt ist die Infrastruktur für eine geplante Wohnhaussanierung durch die unmittelbare Nähe zu Nahversorgern, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Bahnhof als ideal anzusehen (fußläufig alles in ca. 5 Minuten erreichbar). Das Stadtzentrum von Leoben liegt praktisch vor der Haustüre.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

627 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße in perfekter Lage in Leoben  
ca. 1.765 m<sup>2</sup> oberirdische Bruttogeschossfläche möglich  
derzeit ca. 850 m<sup>2</sup> Nutzfläche (vor Ausbau)  
Kerngebiet (KG) mit Einkaufszentren Ausschlussbereich - Dichte 0,5 bis 2,5  
Penthouse-Wohnflächen mit großer Terrasse möglich  
Fernwärme in der Straße (Gasleitung im Objekt)  
größtenteils bestandfrei - ein befristetes Mietverhältnis bis Februar 2029  
Kaufpreis: 595.000 ? zzgl. Nebenkosten

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weigl steht Ihnen gerne unter 0660/4740573 für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des

Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;250m Apotheke &lt;250m Krankenhaus &lt;750m Kinder & Schulen

Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;250m Höhere Schule

&lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;250m Einkaufszentrum

&lt;500m Sonstige Bank &lt;250m Geldautomat &lt;250m Post &lt;250m Polizei

&lt;250m Verkehr Bus &lt;250m Autobahnanschluss &lt;2.500m Bahnhof

&lt;1.000m Flughafen &lt;9.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1300m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 850m<sup>2</sup>

Befuerung: Fern, Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 595000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: [tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at](mailto:tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at)