



Inserat ID: 217215

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 149900€

Straße: Badgasse

8700 Leoben

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 72m<sup>2</sup>

Grundfläche: 210m<sup>2</sup>

## 5/8tel-Anteil an Leobener Stadtvilla am Mareckkai mit Benützungsregelung für Wohnung im 1. OG



Zum Verkauf gelangt ein Mehrheitsanteil (5/8) samt Benützungsregelung an einer sanierungsbedürftigen Wohnung im 1. Obergeschoss einer charmanten Stadtvilla in der Badgasse 11. Die Netto-Wohnfläche beträgt rund 72,0 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf eine große Wohnküche, zwei Schlafzimmer sowie Nebenräume. Hohe Raumhöhen von rund 3,1 m bis 3,2 m unterstreichen den typischen Altbaucharakter und bieten viel Gestaltungspotenzial für eine ansprechende Sanierung. Die Wohnung befindet sich in einfachem, deutlich modernisierungsbedürftigem Zustand und eignet sich daher ideal für Käufer, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten oder die Wohnung nach Sanierung als

Anlageobjekt nutzen wollen. Durch die Lage im 1. Obergeschoss ist die Einheit gut erreichbar, gleichzeitig profitieren Sie von einer angenehmen Distanz zum Straßenraum.

Die Wohnung Top 2 weist folgende Raumaufteilung und Flächen auf:

Eine großzügige Küche mit Wohnbereich mit ca. 23,6 m<sup>2</sup>, die sich ideal als zentraler Wohn- und Kommunikationsbereich anbietet.

Ein großes Schlafzimmer mit ca. 19,8 m<sup>2</sup>, das sich als Masterbedroom mit ausreichend Platz für Schranklösungen und Stauraum eignet.

Ein weiteres Schlafzimmer mit ca. 12,8 m<sup>2</sup>, ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar.

Ein Badezimmer mit ca. 3,9 m<sup>2</sup>.

Ein separates WC mit ca. 1,1 m<sup>2</sup>.

Zwei Flure/Vorzimmer mit zusammen rund 5,9 m<sup>2</sup>, welche die Erschließung der Räume gewährleisten.

Ein praktischer Lagerraum/Abstellraum mit ca. 5,1 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung bietet.

In Summe ergibt sich eine Netto-Wohnfläche von ca. 72,0 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung ist funktional und lässt verschiedene Nutzungskonzepte zu, etwa als großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Wohnbereich und zwei separat begehbaren Schlafzimmern. Auf der Liegenschaft befindet sich noch ein Carport sowie ein Hofgebäude welches derzeit ungenutzt ist. Im Keller besteht ein zugeordnetes Kellerabteil.

Die Wohnung weist den typischen Charakter eines älteren Bestandsobjekts auf und ist sanierungsbedürftig. Umfang und Art der Modernisierung hängen von den Vorstellungen des Käufers ab, zu erwarten sind jedoch insbesondere Adaptierungen in folgenden Bereichen:

Erneuerung von Oberflächen wie Böden, Wand- und Deckenflächen.

Modernisierung von Sanitärbereichen (Bad und WC).

Adaptierung der Elektroinstallation auf aktuellen Standard.

Je nach Bestand und Technikstand mögliche Erneuerung der Heizungsanlage bzw. Anpassung an individuelle Bedürfnisse.

Konkrete Angaben zur bestehenden Heizungsart, zum Energieausweis und zum detaillierten technischen Zustand liegen derzeit nicht vor und sind vom Käufer im Zuge der Besichtigung und weitergehender Prüfungen zu klären. Die hohen Raumhöhen ermöglichen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, etwa den Einbau von Deckenspots, Stuckelementen oder abgehängten Decken mit moderner Beleuchtung.

Rechtlich handelt es sich bei der Liegenschaft nicht um Wohnungseigentum, sondern um schlichtes Miteigentum mit Benützungsregelung. Für das Objekt besteht eine Mehrheitseigentumsposition von 5/8 an der Gesamtliegenschaft.

Laut Benützungsregelung ist die Wohnung im 1. Obergeschoss (Top 2) ausschließlich zur Nutzung durch den Käufer vorgesehen. Damit ist die tatsächliche Nutzung klar zugeordnet, obwohl kein

Wohnungseigentum im grundbücherlichen Sinn besteht.

Mit dem zu erwerbenden Mehrheitsanteil ist verbunden, dass die Mieterträge aus der Vermietung von Top 1 (Erdgeschosswohnung) im Ausmaß von 5/8 zustehen.

Die vermietete Wohnung Top 1 ist seit 1978 unbefristet vermietet. Die Mieteinnahmen für die gesamte Liegenschaft betragen derzeit jährlich netto rund ? 2.511,60, wovon ca. ? 1.569,75 netto pro Jahr auf den 5/8-Miteigentumsanteil entfallen.

Details zu Miethöhe, Betriebskosten und weiteren Konditionen werden auf Anfrage bzw. im Rahmen der Kaufvertragsvorbereitung bekanntgegeben.

Etwaige Betriebskosten, Rücklagen oder weitere laufende Kosten für die Liegenschaft sind mit den übrigen Miteigentümern abzustimmen und richten sich nach der jeweiligen Miteigentumsquote sowie den getroffenen Vereinbarungen.

Diese Liegenschaft bietet die seltene Kombination aus einer charaktvollen, sanierungsbedürftigen Altbauwohnung in zentrumsnaher Leobener Lage und einem Mehrheitsanteil an der Gesamtliegenschaft inklusive laufender Mieteinnahmen aus einer weiteren Einheit. Die Wohnung im 1. Obergeschoss stellt mit ihren ca. 72,0 m<sup>2</sup> und hohen Räumen eine ideale Basis dar, um ein individuelles Wohnkonzept zu realisieren. Gleichzeitig tragen die derzeitigen Mieterträge von rund ? 1.569,75 netto jährlich aus dem 5/8-Anteil an Top 1 zu einer kontinuierlichen Einnahmenbasis bei, wenngleich aufgrund des seit 1978 bestehenden unbefristeten Bestandsvertrags ein klassischer Altbestand mit entsprechend moderater Miethöhe vorliegt.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die den Charme einer Altbau -Stadtvilla schätzen und bereit sind, in eine umfassende Sanierung zu investieren, als auch für Anleger, die eine Kombination aus Mehrheitsanteil, Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial suchen. Weitere Details zum technischen Zustand, zu den rechtlichen Vereinbarungen und zu den bestehenden Mietverhältnissen werden im Zuge einer persönlichen Besichtigung und durch Einsichtnahme in die Unterlagen (Benützungsvereinbarung, Grundbuch, Verträge) erläutert.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

Adresse: Badgasse 11 Top 2, 8700 Leoben

Objektart: Altbauwohnung in Stadtvilla

Lage: 1. Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 72,0 m<sup>2</sup> (Netto -Wohnfläche, ohne Stiegenhaus, Balkone oder Terrassen)

Zimmer: 3 (große Wohnküche + 2 Schlafzimmer)

Nebenträume: Badezimmer, separates WC, 2 Flure, Abstellraum/Lager

Raumhöhe: ca. 3,1 m bis 3,2 m, typischer Altbaucharakter

Zustand: sanierungsbedürftig, umfassender Modernisierungsbedarf

Rechtsform: schlichtes Miteigentum mit Benützungsregelung

Nutzungsrecht: exklusive Nutzung der Wohnung im 1. Obergeschoss durch den Käufer

Miteigentumsanteil: Mehrheitseigentum mit 5/8 Anteil an der Gesamtliegenschaft

Mieteinnahmen gesamt: ca. ? 2.511,60 netto jährlich aus der Vermietung von Top 1

Mieteinnahmen Anteil 5/8: ca. ? 1.569,75 netto jährlich

Bestandsverhältnis Top 1: seit 1978 unbefristet vermietet (Altbestand)

Nutzungspotenzial: Eigennutzung nach Sanierung oder künftige Vermietung der sanierten

Wohnung möglich (unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen)

Besonderheiten: Altbau-Stadtvilla, hohe Räume, zentrumsnahe Lage in Leoben

Haben wir Ihr Interesse an dieser besonderen Immobilie geweckt? Dann überzeugen Sie sich am besten persönlich vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Herr

Weiki steht Ihnen unter 0660/47 40 573 gerne für weitere Auskünfte 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  
Gesundheit  
Arzt &lt;150m Apotheke &lt;175m Krankenhaus &lt;675m Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;400m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;450m Höhere Schule  
&lt;575m Nahversorgung Supermarkt &lt;375m Bäckerei &lt;375m Einkaufszentrum  
&lt;550m Sonstige Bank &lt;325m Geldautomat &lt;325m Post &lt;425m Polizei  
&lt;450m Verkehr Bus &lt;125m Autobahnanschluss &lt;2.475m Bahnhof  
&lt;1.050m Flughafen &lt;9.725m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 210m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 72m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

Zimmer: 1

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 149900€

Nebenkosten: 98€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at