



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213276

erstellt am : 28.03.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2650€

Straße: Morzingasse

8630 Mariazell

Steiermark Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Doris Rotschopf

Tel:

rotschopf@immobilien-rot.at

Nutzfläche: 2114m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1569m<sup>2</sup>

## **ATTRAKTIVES BAURECHT IM ORTSZENTRUM VON MARIAZELL**



Zwei attraktive Baurechtsliegenschaften mit langfristiger Planungssicherheit

Nachhaltig investieren ? Liquidität schonen ? Werte sichern

Zum Verkauf gelangen zwei ehemalige Schulgebäude mit über 2.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Baufläche 880 m<sup>2</sup>, Gartenfläche 689 m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Beide Gebäude verfügen über großzügige Raumhöhen, einer klassischen Schulstruktur mit zahlreichen Räumen und sind auch getrennt voneinander zu erwerben.

Ehemalige Volksschule mit einer Nutzfläche von ca. 1.239 m<sup>2</sup>

Ehemalige Musikschule mit einer Nutzfläche von ca. 875 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>  
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 Angebot 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.

## Eckdaten

Grundfläche: 1569m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 2114m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage,Fern

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 208m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2650€

Kaution: 12€

## Kontaktinformationen

Vorname: Doris

Nachname: Rotschopf

E-Mail: [rotschopf@immobilien-rot.at](mailto:rotschopf@immobilien-rot.at)