



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 181390

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße: Hauptplatz

8630 Mariazell

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Doris Rotschopf

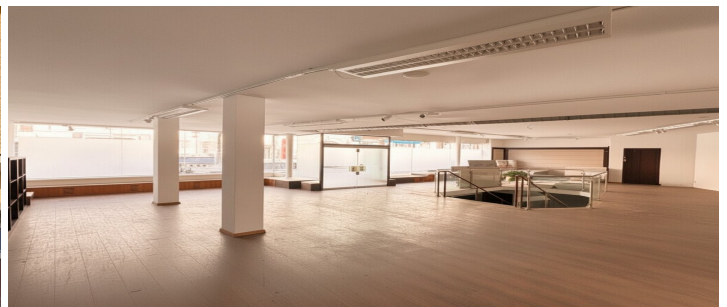
Tel:

rotschopf@immobilien-rot.at

Wohnfläche: 718m²

Grundfläche: 718m²

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IM HERZEN VON MARIAZELL



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT GROSSEM POTENTIAL

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in unverwechselbarer Lage direkt am Hauptplatz von Mariazell, unmittelbar neben der berühmten Basilika. Ursprünglich um 1900 errichtet und ehemals als Kino genutzt, bietet das Gebäude nicht nur eine spannende Geschichte, sondern heute wieder ein enormes Entwicklungspotenzial in einer touristisch attraktiven Region.

A) Objektdaten ? Überblick

Baujahr: ca. 1900

Nutzfläche: aufgeteilt auf Untergeschoß, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Lift: vorhanden vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoss

Heizung: veraltete Ölheizung (erneuerungsbedürftig), Fernwärme-Anschluss vor dem Haus

Zustand: umbau- und sanierungsbedürftig, großes Potential

B) Nutzungsmöglichkeiten im Detail

1. Gewerbe (Erdgeschoss + Untergeschoß)

Option A: Einzelhandelsfläche ? direkt im Ortszentrum mit großer Schaufensterfront, auch abtrennbar in 2 Einheiten

Option B: Gastronomiebetrieb ? Café, Restaurant oder Weinstube mit großzügiger Fläche (siehe KI-Vorschläge in Bildgalerie)

Option C: Kombination: Coworking-Space, Ärztezentrum, Wellness, Galerie oder Atelier - auch mit integrierter, breiter Stiege ins Untergeschoß - mit Potenzial für Behandlungsräume
Personalräume oder Wellness-/Freizeiteinrichtung, Lager, Haustechnik,

2. Wohnen (Obergeschoss)

Entkernter Zustand erlaubt flexible Planung

Realisierbar: bis zu 3 Wohnungen mit Blick auf den Hauptplatz und die Basilika - besonderer Highlight!

Ideal als Eigennutzung, Ferienwohnungen oder Dauervermietung

3. Dachgeschoss

Entkernter Zustand erlaubt auch hier eine flexible Planung für eine großzügige Dachwohnung mit Panoramablick auf Basilika, Stadtzentrum Mariazells, Berglandschaft

C) Für Investoren ? Chancen & Mehrwert

Mariazell ist einer der bedeutendsten Wallfahrtsorte Mitteleuropas mit jährlich hunderttausenden Besuchern. Diese Immobilie bietet daher eine seltene Gelegenheit für:

Touristische Nutzung / Beherbergung

Entwicklung eines Boutique-Hotels oder Boardinghouse-Konzepts ("Zuhause auf Zeit")
Betrieb von Ferienwohnungen oder Apartments im OG und DG
Kombination mit Gastronomie im EG: Frühstücks-/Kaffeebetrieb oder Vinothek

Wohnbauprojekt

Attraktive Vermietbarkeit für Einheimische, Saisonkräfte oder Zweitwohnsitzsuchende
Förderungen für Sanierungen evtl. denkbar (je nach Lage, Nutzung, Energieeffizienz)

Gewerbliche Nutzung & Investment-Portfolio

Sicherer Standort mit guter Fußgängerfrequenz
Kombination von Mieteinnahmen aus Wohneinheiten und Gewerbefläche
Wertsteigerungspotenzial nach Sanierung und Modernisierung

D) Sanierungsbedarf ? mit solider Basis

Die Immobilie verlangt eine umfassende Sanierung ? bietet jedoch:

einen massiven Altbaukörper
beste Innenstadtlage
bestehenden Lift (TÜV-Zulassung noch einzuholen)
ausgebautes Untergeschoss integriert mit Erdgeschoss durch breiten Stiegenaufgang (2010)
Fernwärme-Anschluss vor dem Haus
E-Leitungen neuwertig (2010)
neue, straßenseitige Fassade (2024)
und vor allem: einzigartige Lage mit Geschichte

Diese Immobilie ist ideal für kreative Investoren, Projektentwickler oder Unternehmer mit Sinn für Geschichte und Potenzial.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und nutzen diese besondere Chance im Herzen Mariazells - ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Besichtigungen gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposé 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 Pläne können von den Originalplänen abweichen und 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.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <250m
Krankenhaus <2.250m
Apotheke <250m
Kinder < Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <5.000m
Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.250m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 718m²

Wohnfläche: 718m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befuerung: Fern,Oel,

Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

Nebenkosten: 90€

Kontaktinformationen

Vorname: Doris

Nachname: Rotschopf

E-Mail: rotschopf@immobilien-rot.at