Wo Vision auf Potenzial trifft: NEUNKIRCHEN - Entwicklungsobjekt in Bestlage



Ansicht Objekte Werksgasse 10 und 12

Objektnummer: 7530/5147

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	2.095,00 m²
Zimmer:	52
Bäder:	40
Heizwärmebedarf:	D 175,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,20
Kaufpreis:	2.450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	950,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur






































FRÖSCHL
real estate


FRÖSCHL

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

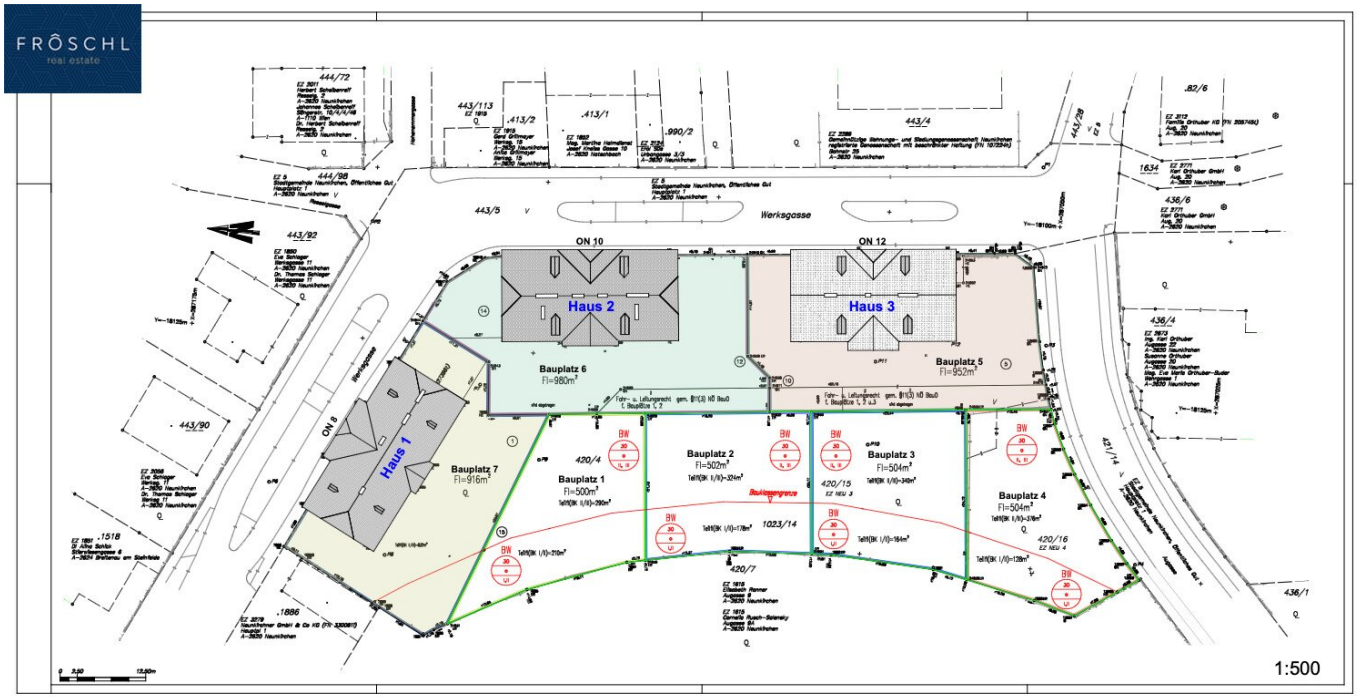
0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2025

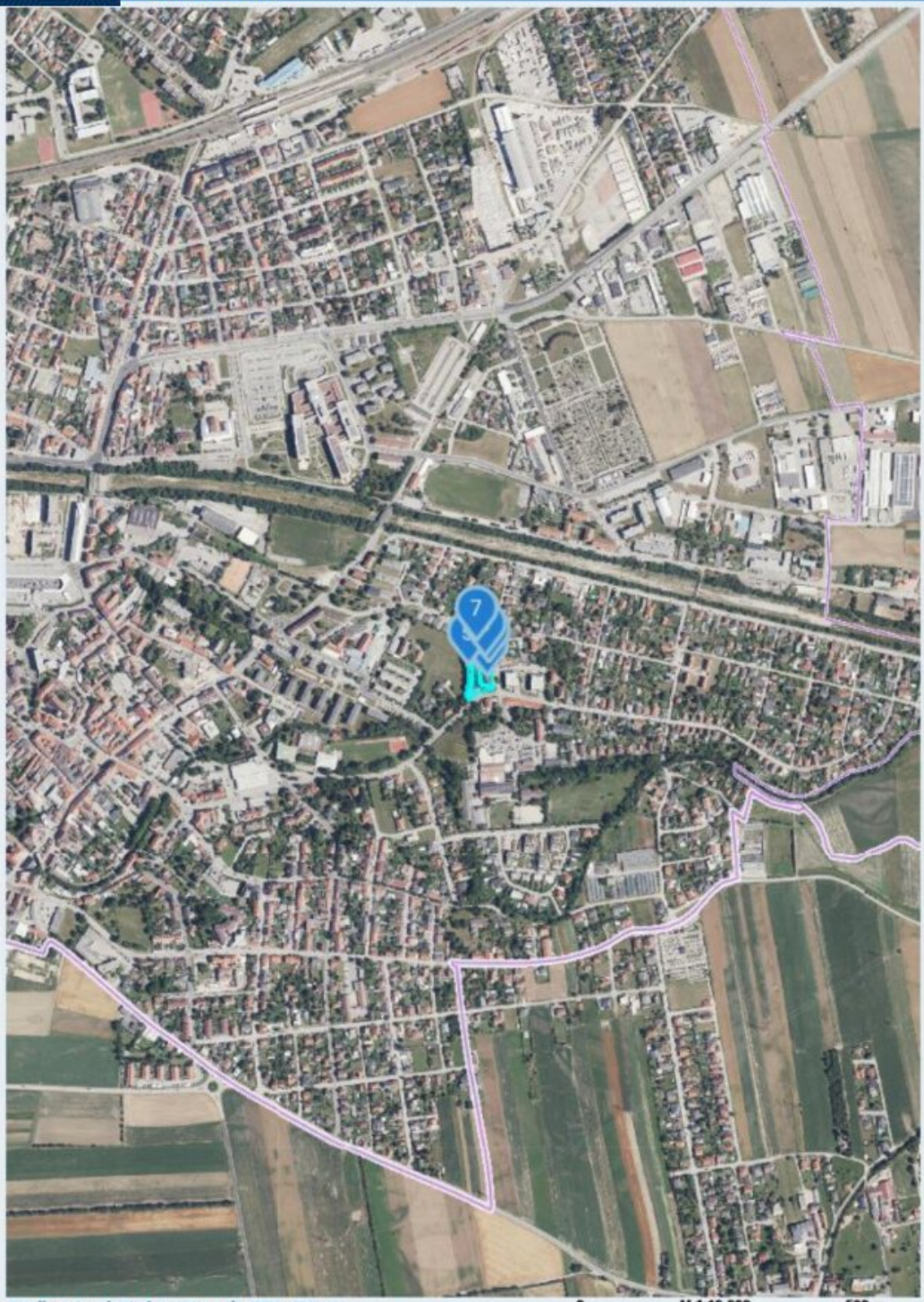

FRÖSCHL
real estate
Werksgasse
Hohenemmergasse
420/7
420/4
420/6
.980
.927
.1029
.887
.990/2
.413/2
.413/1
444/72
444/98
443/113
443/101
443/114
443/4
.1788
223/14


FRÖSCHL
real estate
Resselgasse
Werksgasse
Werksgasse
Werksgasse
Werksgasse
tierärzteteam
Essentra Components
Postbriefkasten
Werksgasse
Augasse


Werksgasse
ON 10
ON 12
ON 8
Haus 1
Haus 2
Haus 3
Bauplatz 1
Fl=500m²
Bauplatz 2
Fl=502m²
Bauplatz 3
Fl=504m²
Bauplatz 4
Fl=504m²
Bauplatz 5
Fl=952m²
Bauplatz 6
Fl=980m²
Bauplatz 7
Fl=916m²
Baugrenze
1:500

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:10.000 500 m

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

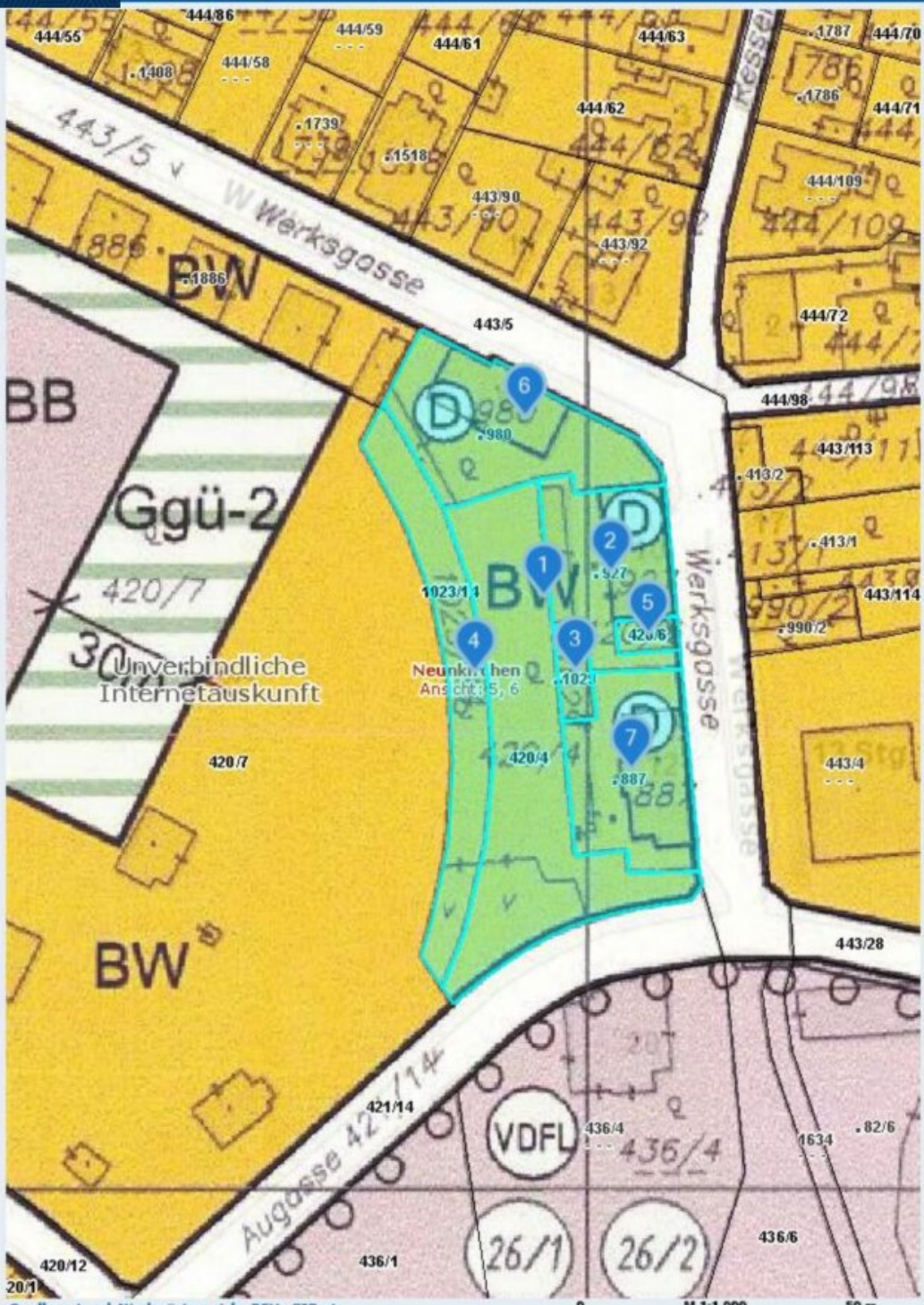
Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2025


FRÖSCHL
real estate
Sportplatzgasse
Auzeile
Schwarzaufeweg
Fabrikgasse
Werkgasse
Allegasse
Augasse
Hohenemmergasse
Nagiplatz
Werdergasse
Ellingergasse
Wiesengasse
Am Eltzkanal
Raiffeisenstraße
Brahmsgasse
Kalmangasse
Dürergasse
Schillerstraße
Schubertstraße
Mozartstraße
Vogelweg
Amerlingstraße
Siemensstraße
Google

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

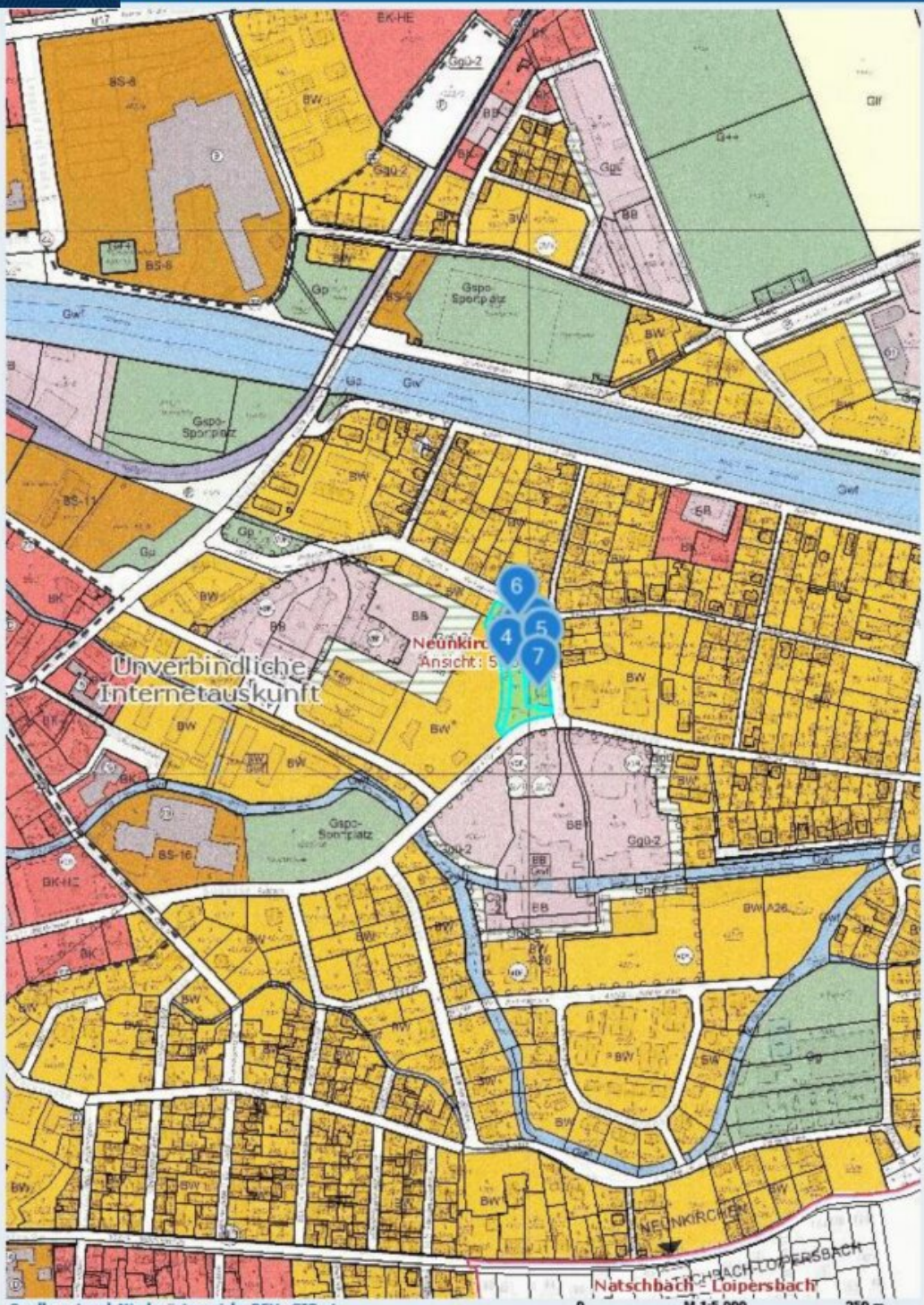


Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2025

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

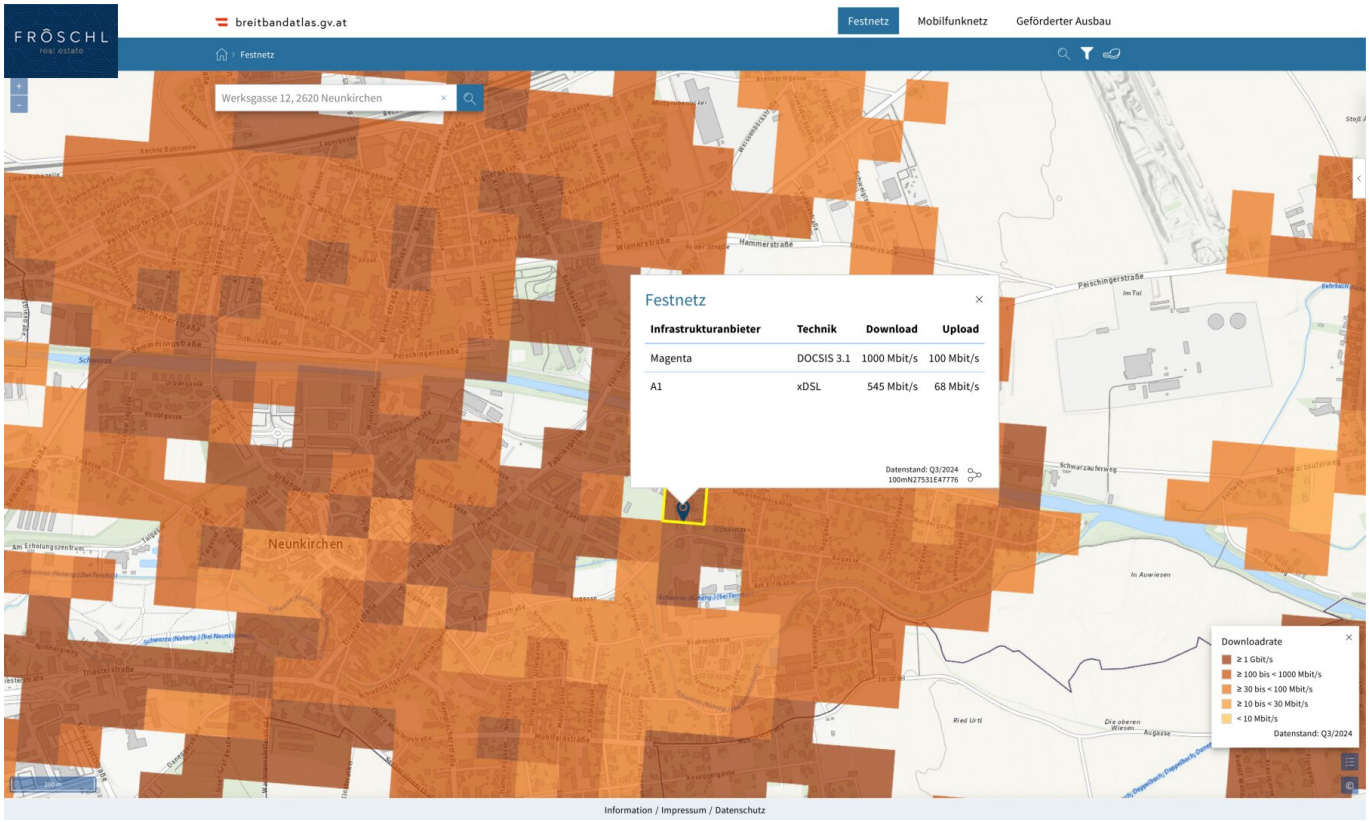


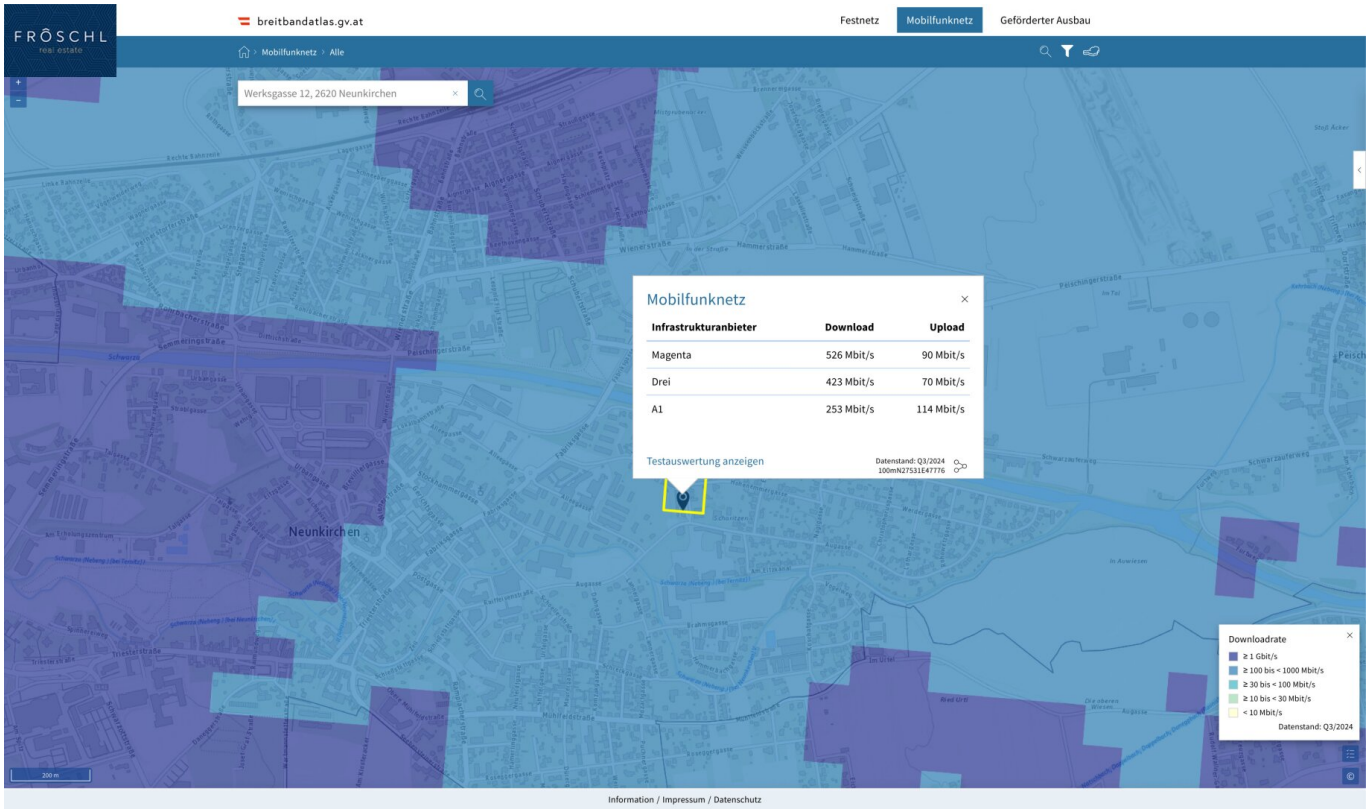
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2025


FRÖSCHL
real estate
breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Festnetz
Werksgasse 12, 2620 Neunkirchen
Festnetz
Infrastrukturanbieter
Technik
Download
Upload
Magenta
DOCSIS 3.1
1000 Mbit/s
100 Mbit/s
A1
xDSL
545 Mbit/s
68 Mbit/s
Datenstand: Q3/2024
100mN27531E47776
Neunkirchen
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q3/2024
Information / Impressum / Datenschutz


FRÖSCHL
real estate
breitbandatlas.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Mobilfunknetz › Alle
Werksgasse 12, 2620 Neunkirchen
Mobilfunknetz
Infrastrukturanbieter
Download
Upload
Magenta
526 Mbit/s
90 Mbit/s
Drei
423 Mbit/s
70 Mbit/s
A1
253 Mbit/s
114 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q3/2024
100mN27531E47776
Neunkirchen
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s
Datenstand: Q3/2024
200 m
Information / Impressum / Datenschutz

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft im Herzen von Neunkirchen, Werksgasse 10, 11, 12 inkl. der Bauplätze vereint Substanz, Raum und Perspektive – und bietet eine seltene Gelegenheit für Bauträger und Investoren mit Weitblick.

Drohnenflug:

Tauchen Sie ein in die Atmosphäre dieser Immobilie – unser Drohnenflug zeigt Ihnen eindrucksvoll die Umgebungund das Objekt aus der Luft:

YouTube FRE: VIDEO ANSEHEN

Auf einem großzügigen Areal von rund **4.858 m²** erstreckt sich eine charmante Wohnhausanlage mit **drei historischen Zinshäusern** und insgesamt **40 Wohneinheiten** mit einer **Nutzfläche von ca. 1.933 m² mit einen Pontenzial bis zu ca. 3.300 m² Nutzfläche**. Hier wartet ein Stück Stadtgeschichte darauf, in ein neues Kapitel geführt zu werden.

Preis pro Quadratmeter (m²) Nutzfläche liegt bei den Bestandsobjekten bei € 950,--

Das Besondere: Neben der Bestandssubstanz umfasst die Liegenschaft eine **wertvolle Baureserve** – **vier eigenständige, voll aufgeschlossene Baugrundstücke**, die Raum für modernes, nachhaltiges Wohnen schaffen können.

Entwicklung mit Substanz

Die Bestandsgebäude (Baujahre ca. 1910–1913) bieten eine solide Grundlage für eine umfassende Sanierung. Erste Maßnahmen wurden in den 1990er Jahren umgesetzt – darunter die Erneuerung der Elektroinstallationen, Sanierung der Fenster sowie Neueindeckung der Dächer inklusive Spenglerarbeiten. Eine behutsame Revitalisierung eröffnet neue Nutzungsperspektiven – vom klassischen Mietwohnbau bis hin zu innovativen Wohnkonzepten.

Neubaupotenzial mit klaren Rahmenbedingungen

Die vier Bauparzellen verfügen jeweils über eine eigene Einlagezahl, liegen nebeneinander und eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Widmung erlaubt eine **offene Bauweise** mit **Bauklasse II & III** sowie einer **Bebauungsdichte von 30 %** – ein ideales Setting für zukunftsorientierte Neubauprojekte. Die Grundstücke können sowohl **einzeln als auch im Paket** erworben werden.

Für Entwickler mit Weitblick

Ob zur Neubelebung der historischen Substanz oder zur Schaffung neuer Wohnräume: Diese Liegenschaft bietet ein starkes Fundament für nachhaltige Immobilienentwicklung – mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial und einer begehrten Lage im südlichen Niederösterreich.

Services & Begleitung während der Entwicklung

Auf Wunsch begleiten wir Sie umfassend durch den Entwicklungsprozess – von der **Machbarkeitsstudie** über die **Einreichplanung** bis hin zur Entwicklung individueller **Nutzungskonzepte** für Bestand und Neubau.

Ein Ort mit Geschichte, bereit für neue Ideen. Ideal für Projektentwickler, die urbanen Lebensraum mit Charakter und Perspektive schaffen möchten.

Bei einer qualifizierten Anfrage (Firmenname, Firmenadresse, Email-Adresse, Mobile-Nummer) übermitteln wir Ihnen gerne zusätzliche Unterlagen zur Durchsicht:

- Einreichpläne Objekte Werksgasse 8, 10 und 12
- Teilungsplan - aktuellste Version
- Forecast - Annahme der Zinsliste

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, dieses außergewöhnliche Entwicklungsprojekt in Neunkirchen zu übernehmen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter +43 664 1838 268 zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie unsere neuesten Objekte sowie beeindruckende 360º virtuelle Rundgänge! Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen zu unternehmen.

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument, aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap