

## 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

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

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  
real estate



FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate







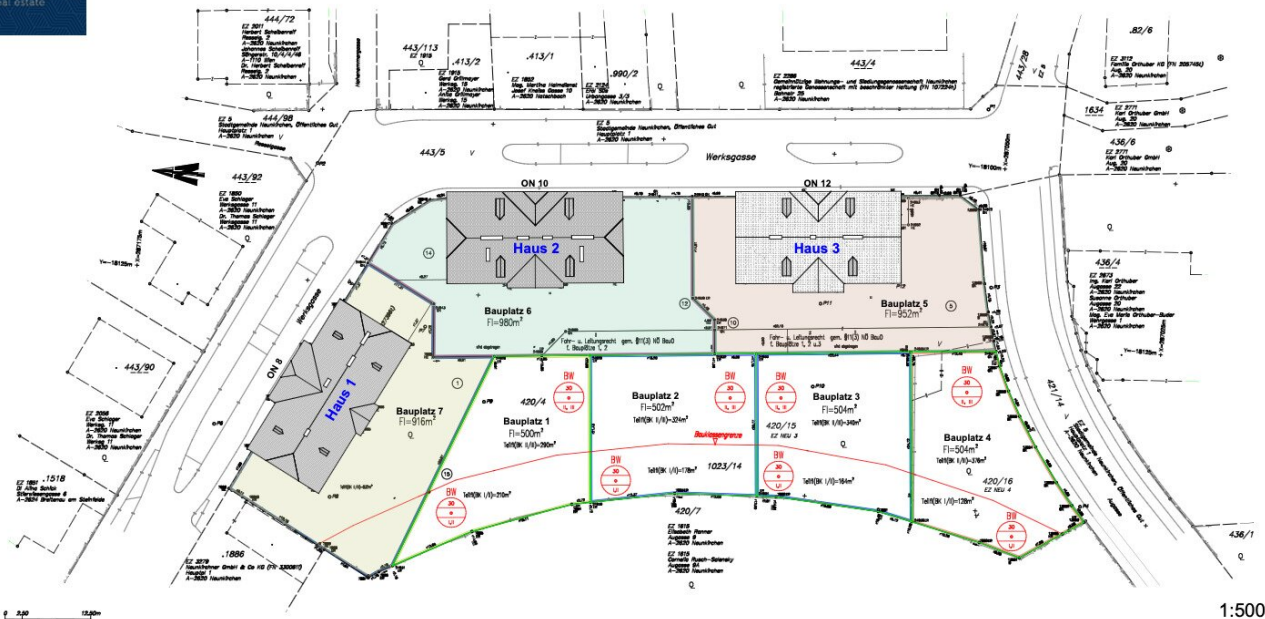


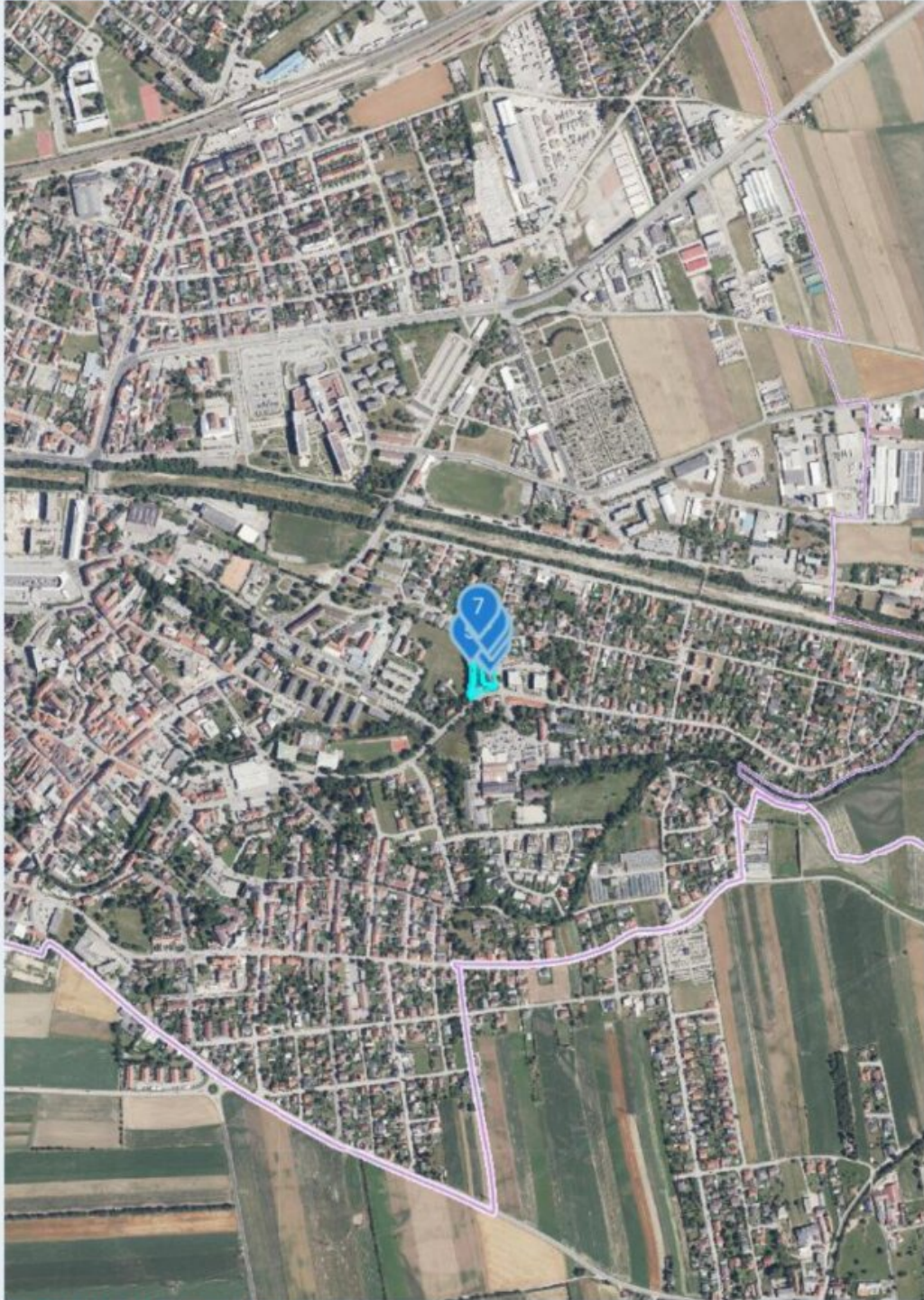












Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

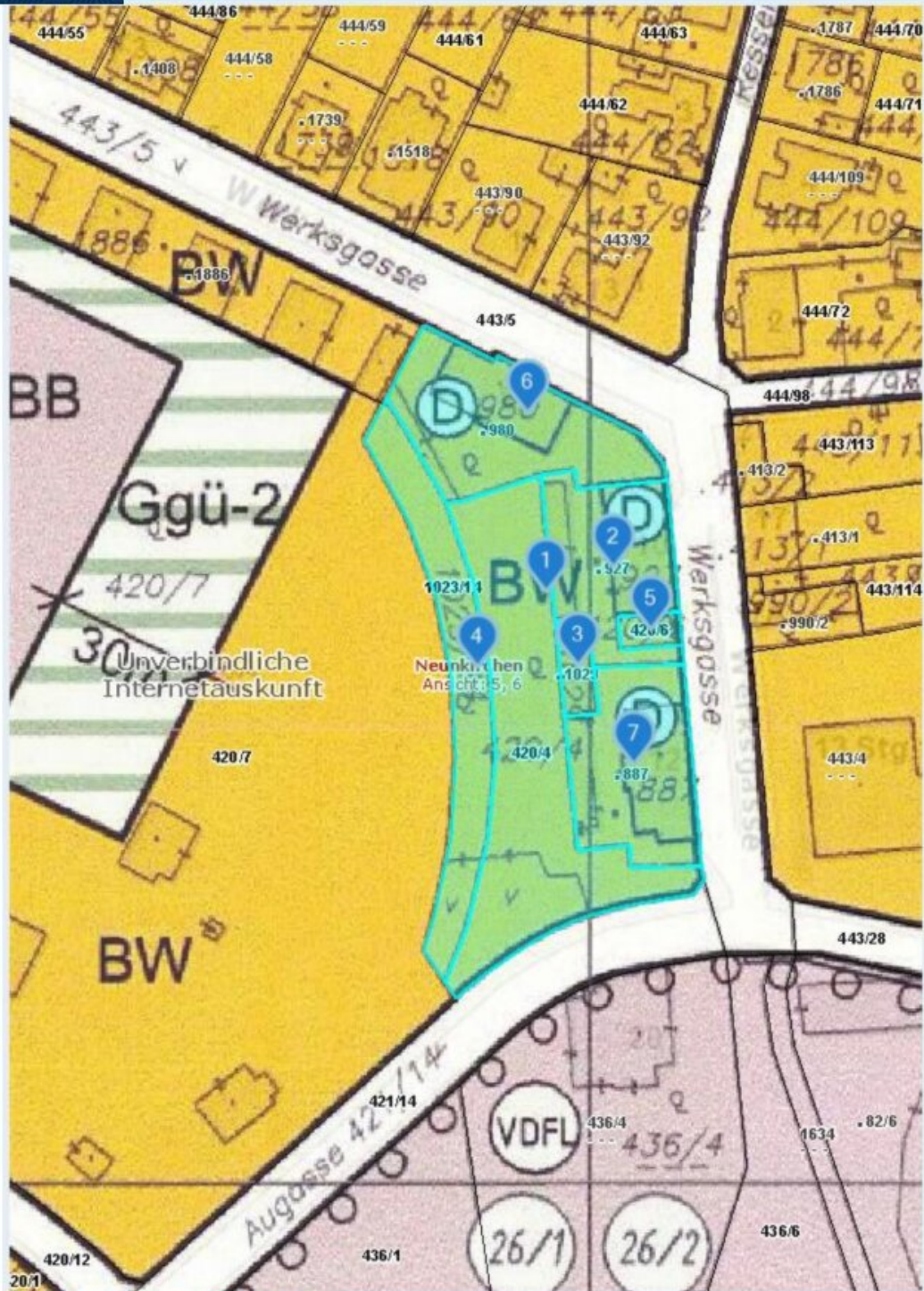
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:10.000 500 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2025

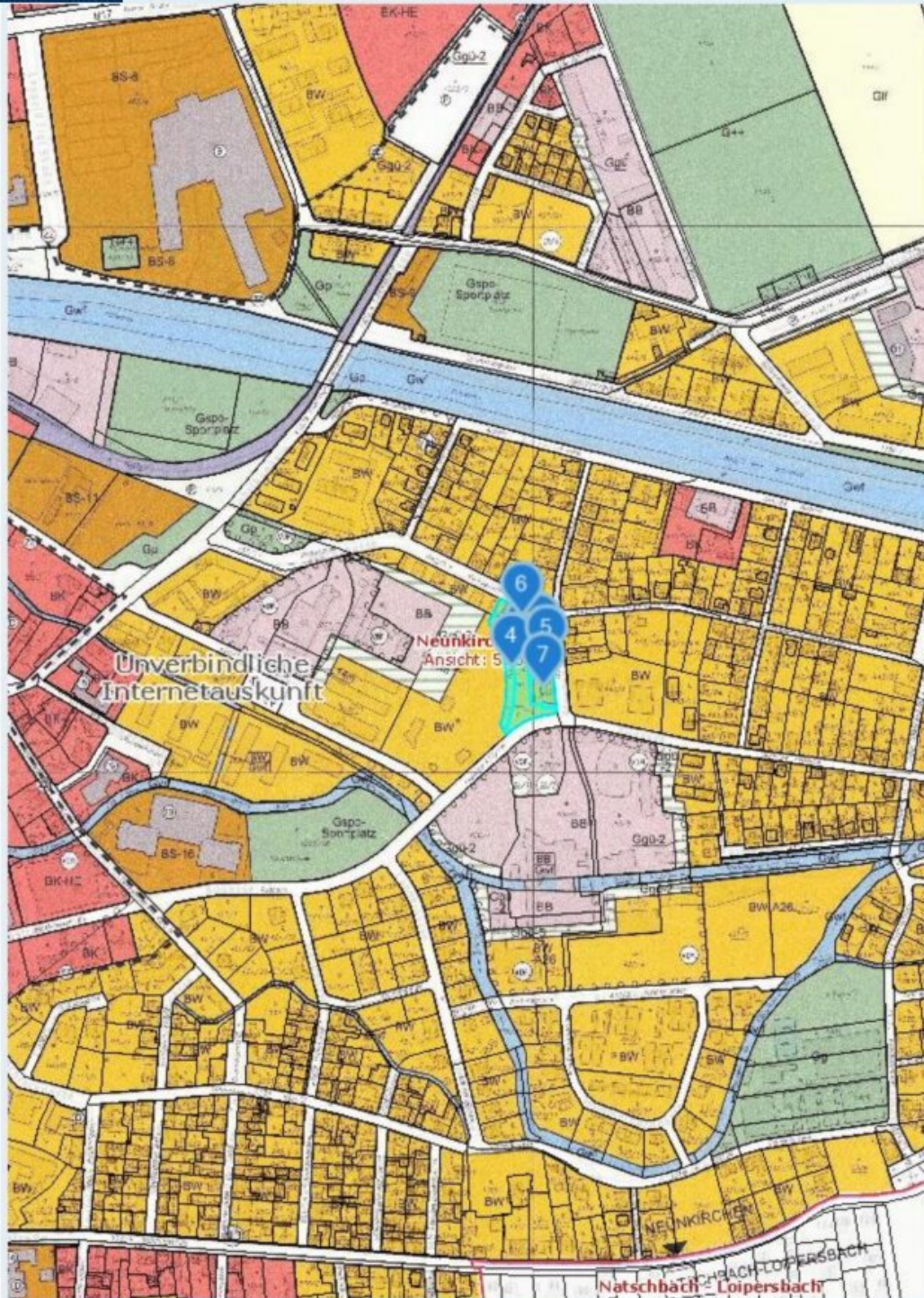




Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2025



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

Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2025

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  
100M427531E4776

### 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

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  
100mNZ7531E47776

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

## 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 Umgebung und das Objekt aus der Luft:

YouTube FRE: [VIDEO ANSEHEN](#)

Auf einem großzügigen Areal von rund **4.858 m<sup>2</sup>** erstreckt sich eine charmante Wohnhausanlage mit **drei historischen Zinshäusern** und insgesamt **40 Wohneinheiten** mit einer **Nutzfläche von ca. 1.933 m<sup>2</sup> mit einem Potenzial bis zu ca. 3.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche**. Hier wartet ein Stück Stadtgeschichte darauf, in ein neues Kapitel geführt zu werden.

**Preis pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) 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 **einzel**n 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](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie unsere neuesten Objekte sowie beeindruckende 360° 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