Wo Vision auf Potenzial trifft: Zinshaus 2 - NEUNKIRCHEN - Entwicklungsobjekt in Bestlage



Ansicht Objekt Werksgasse 10

Objektnummer: 7530/5172

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	779,00 m²
Zimmer:	23
Bäder:	40
Heizwärmebedarf:	D 175,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,20
Kaufpreis:	680.000,00 €
Kaufpreis / m²:	872,91 €

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





























FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



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

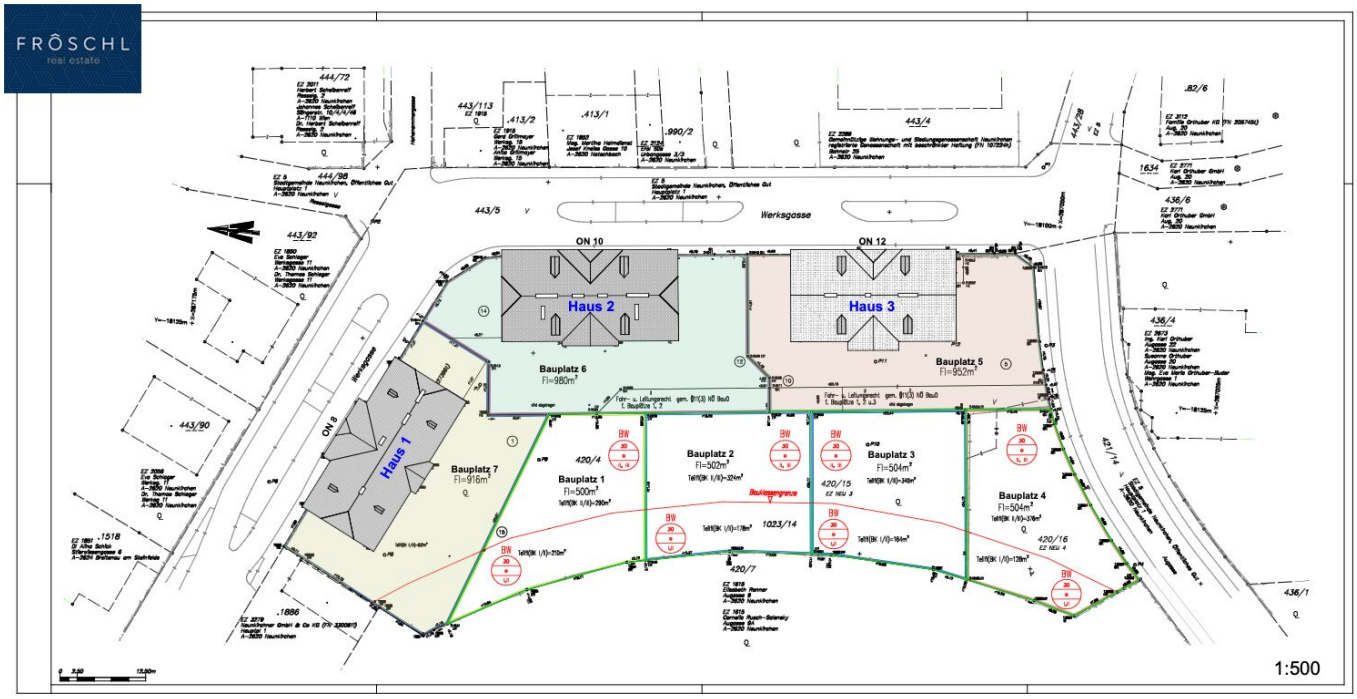
0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2025

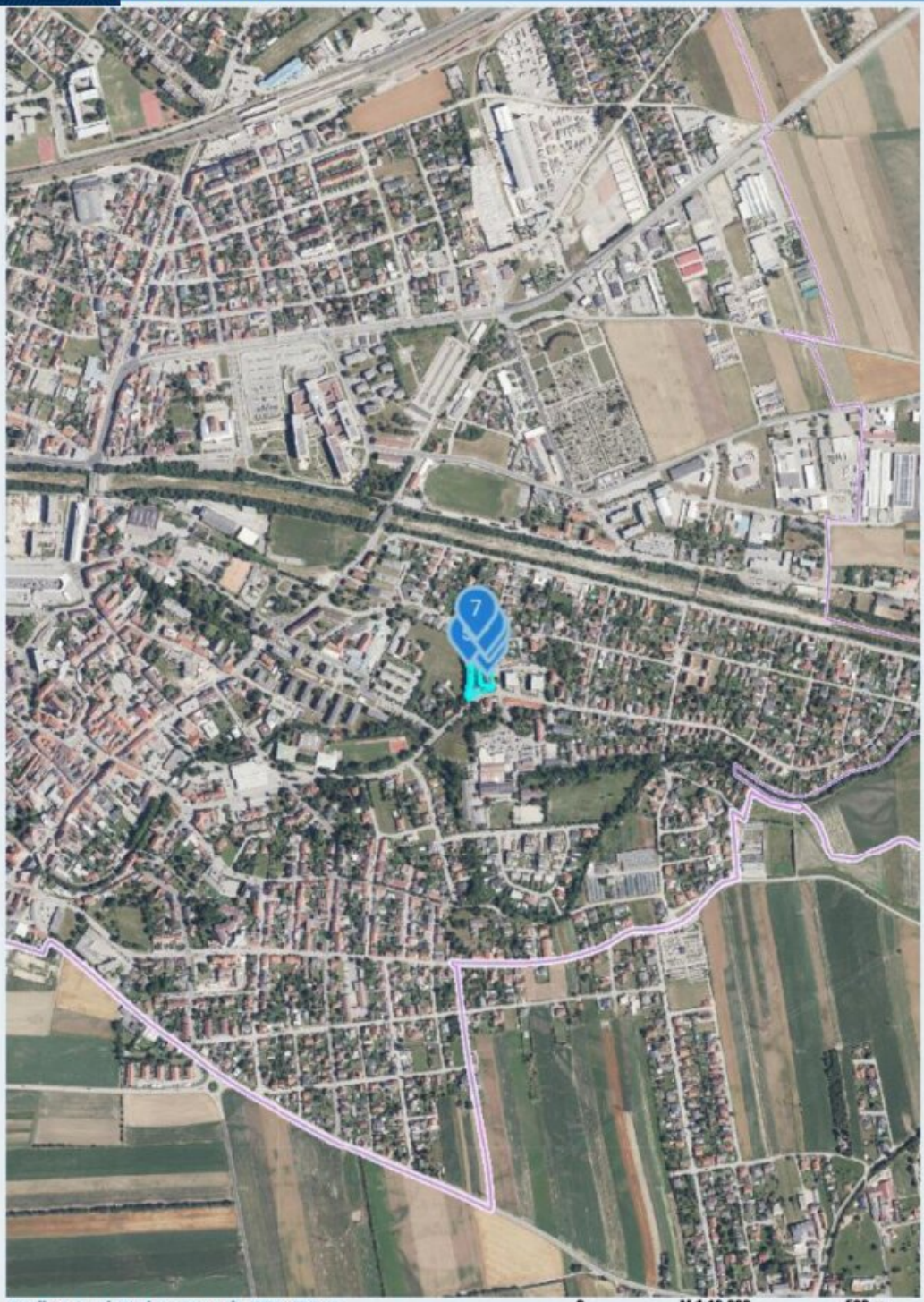

FRÖSCHL
real estate
Werksgasse
Hohenemmergasse
420/7
420/4
420/6
.980
.927
.1029
.887
.990/2
.413/2
.413/1
444/72
444/98
443/113
443/101
443/114
443/4
.1788
223/14


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!

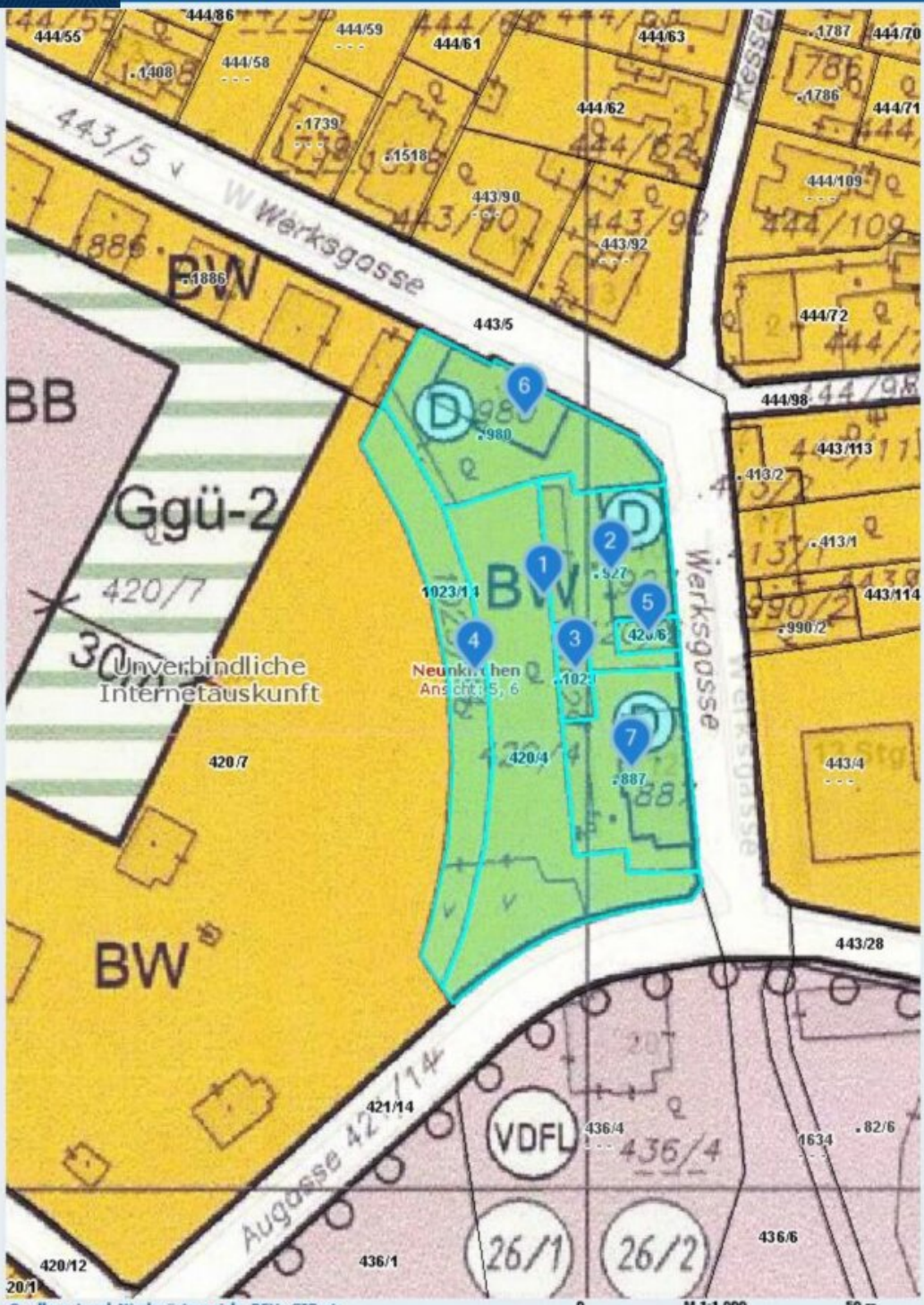
Verwendungszweck:

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

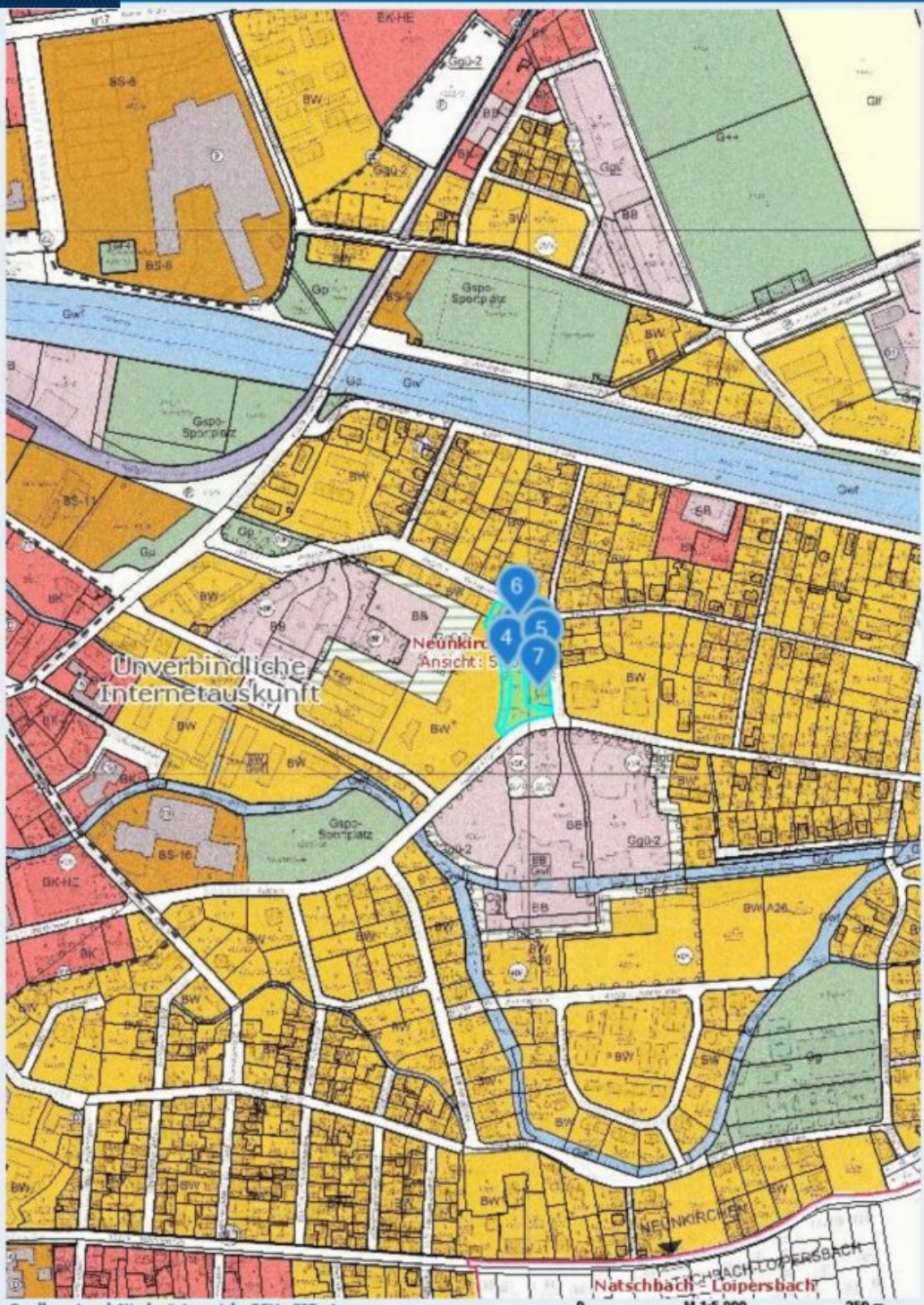


Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2025

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

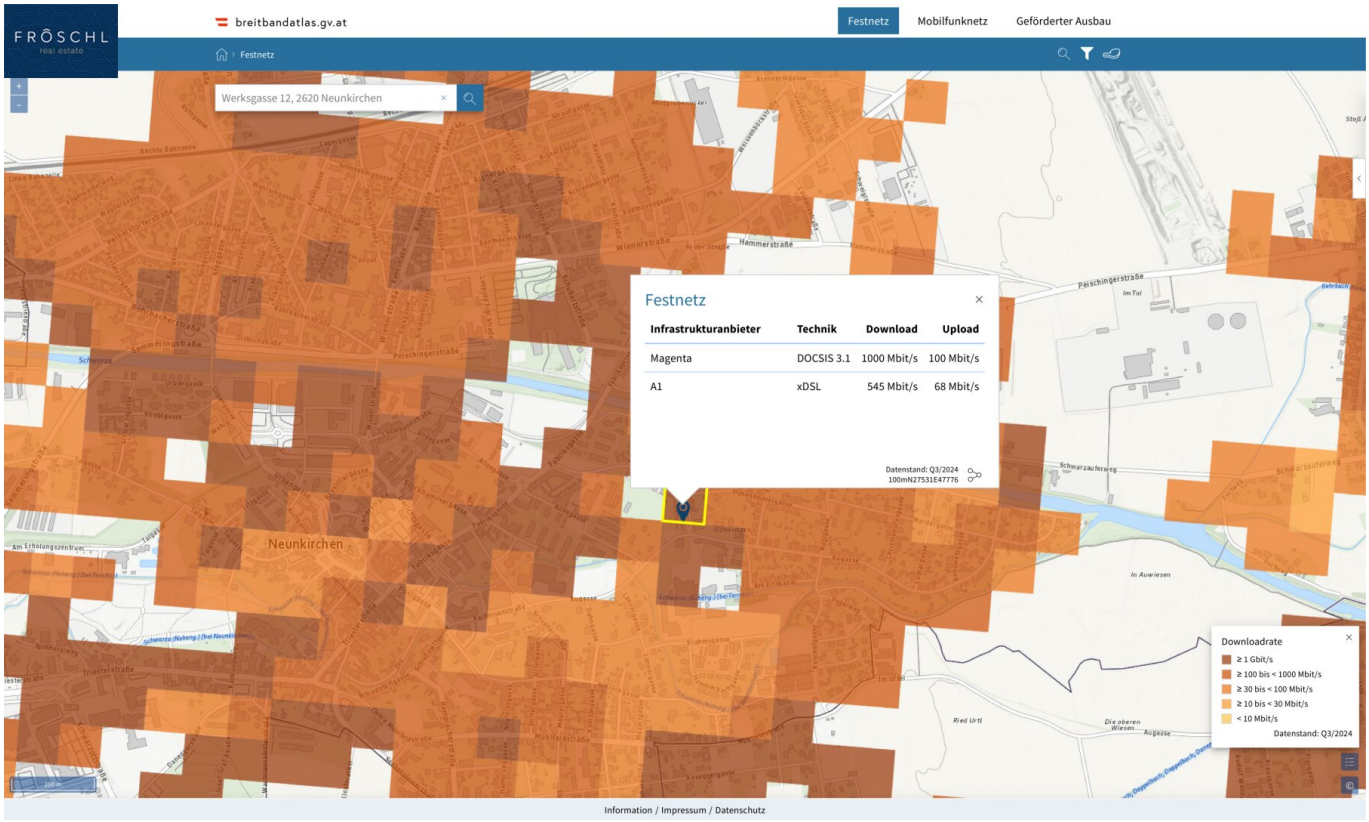


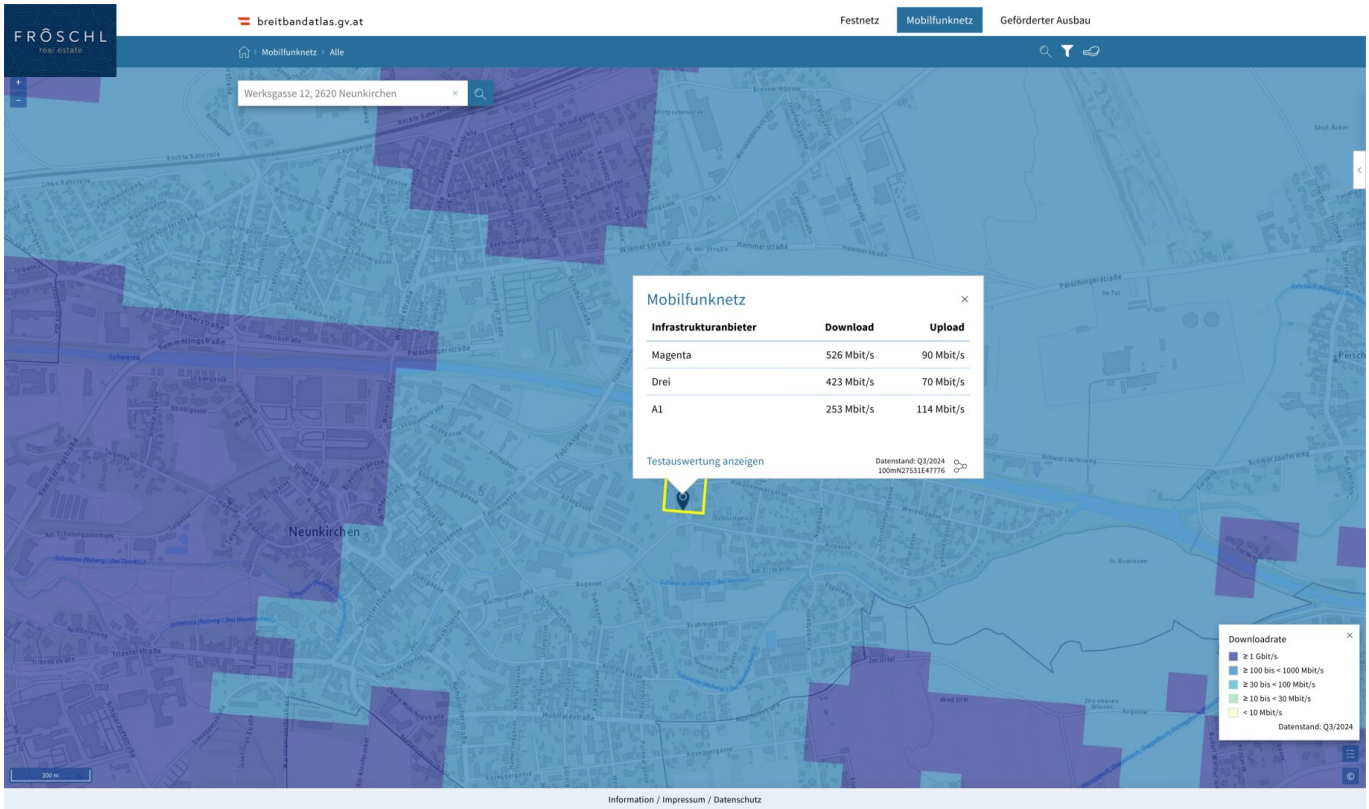
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© 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

Eine außergewöhnliche Chance für Bauträger und Investoren mit Vision

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

Im Herzen von Neunkirchen wartet ein **charmantes historisches Zinshaus** darauf, in ein neues Kapitel geführt zu werden. Diese Liegenschaft vereint Substanz, Raum und Perspektive – und bietet eine seltene Gelegenheit für eine nachhaltige Immobilienentwicklung.

Die Eckdaten im Überblick

- **Grundstücksfläche:** 980 m²
- **Wohnnutzfläche:** 779 m²
- **Geplante Wohneinheiten:** 16 Wohnungen (laut Einreichplan)
- **Preis pro m² Nutzfläche:** € 924,26

Entwicklung mit historischer Substanz

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

Zusätzliches Entwicklungspotenzial

Das **ausbaufähige Dachgeschoss** ermöglicht eine weitere Verdichtung und Optimierung der Nutzfläche. Hier können zusätzliche Wohnräume geschaffen werden, die das

Investitionspotenzial der Liegenschaft erheblich steigern.

Für Entwickler mit Weitblick

Ob zur Neubelebung der historischen Substanz oder zur Schaffung zusätzlicher Wohnräume durch den Dachausbau: 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 die Bestandsrevitalisierung und den Dachausbau.

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 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.

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