

**Vielseitig nutzbares Eckgrundstück mit Bestandsobjekt – großes Entwicklungspotenzial in Hainburg an der Donau**



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 6846/158**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Halle / Lager / Produktion - Produktion  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2410 Hainburg an der Donau  
**Kaufpreis:** 350.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Jakup Agolli**

Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 515 44 07

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN





**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN









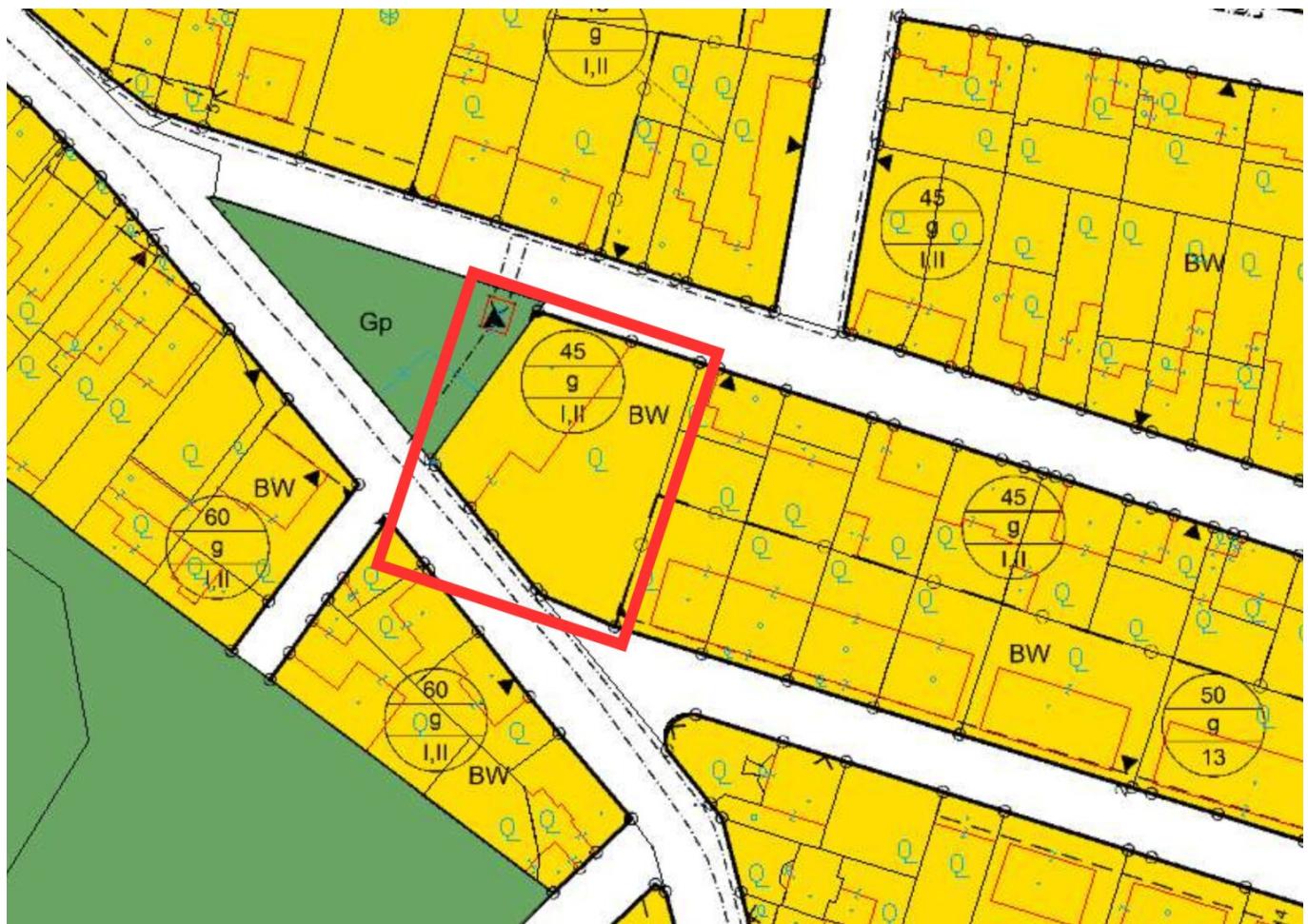
**AGOLLI**  
IMMOBILIEN

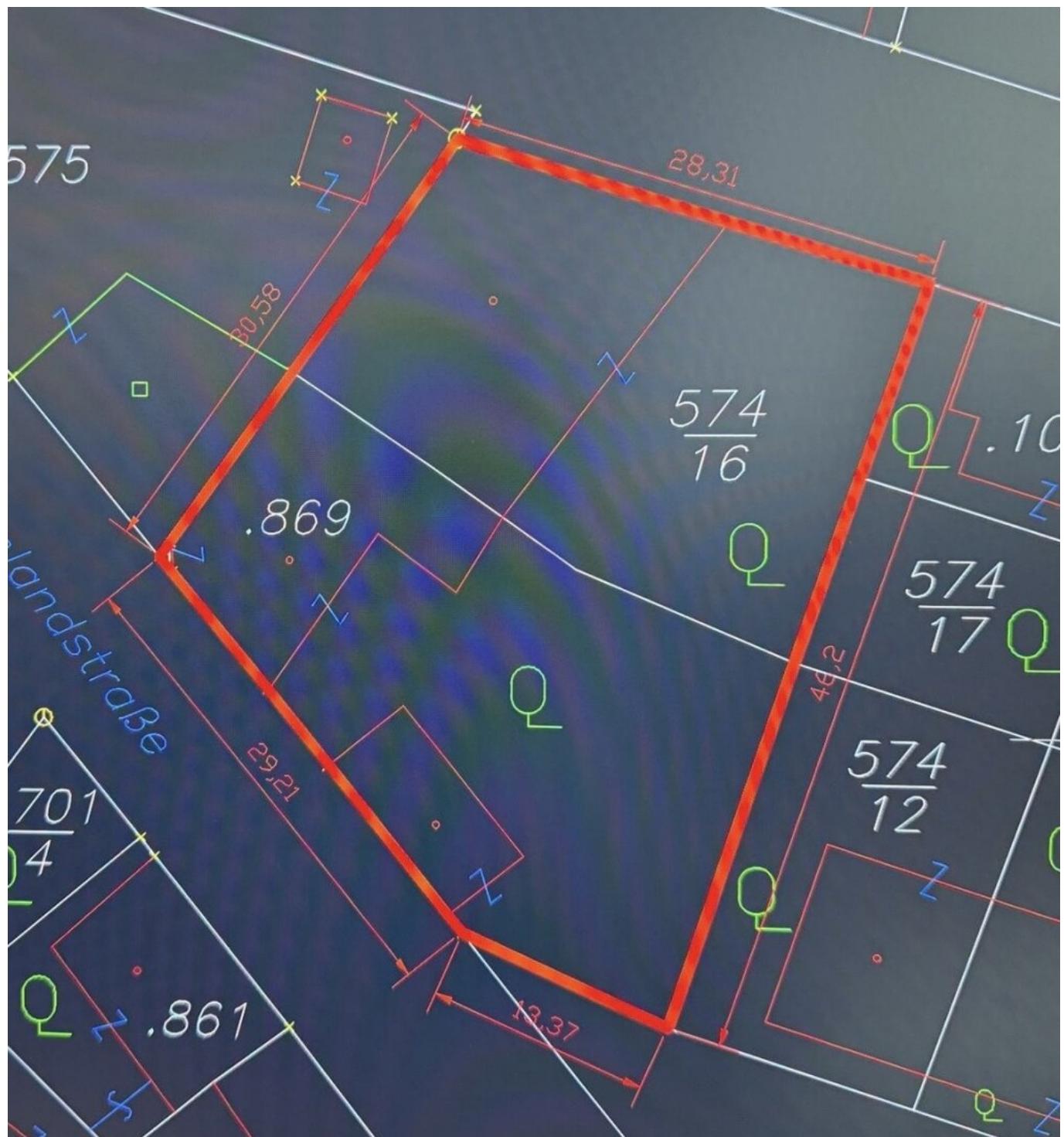


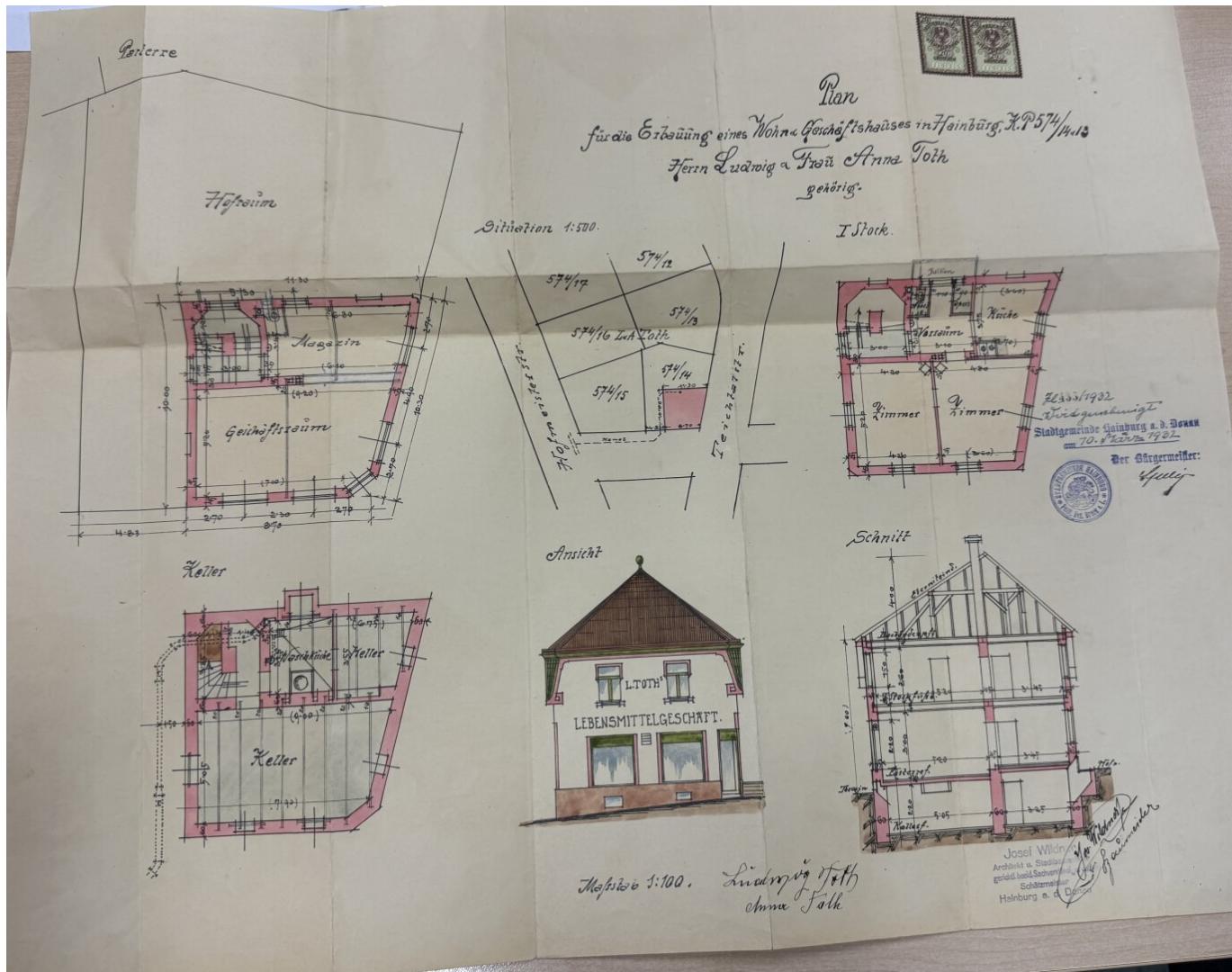
**AGOLLI**  
IMMOBILIEN

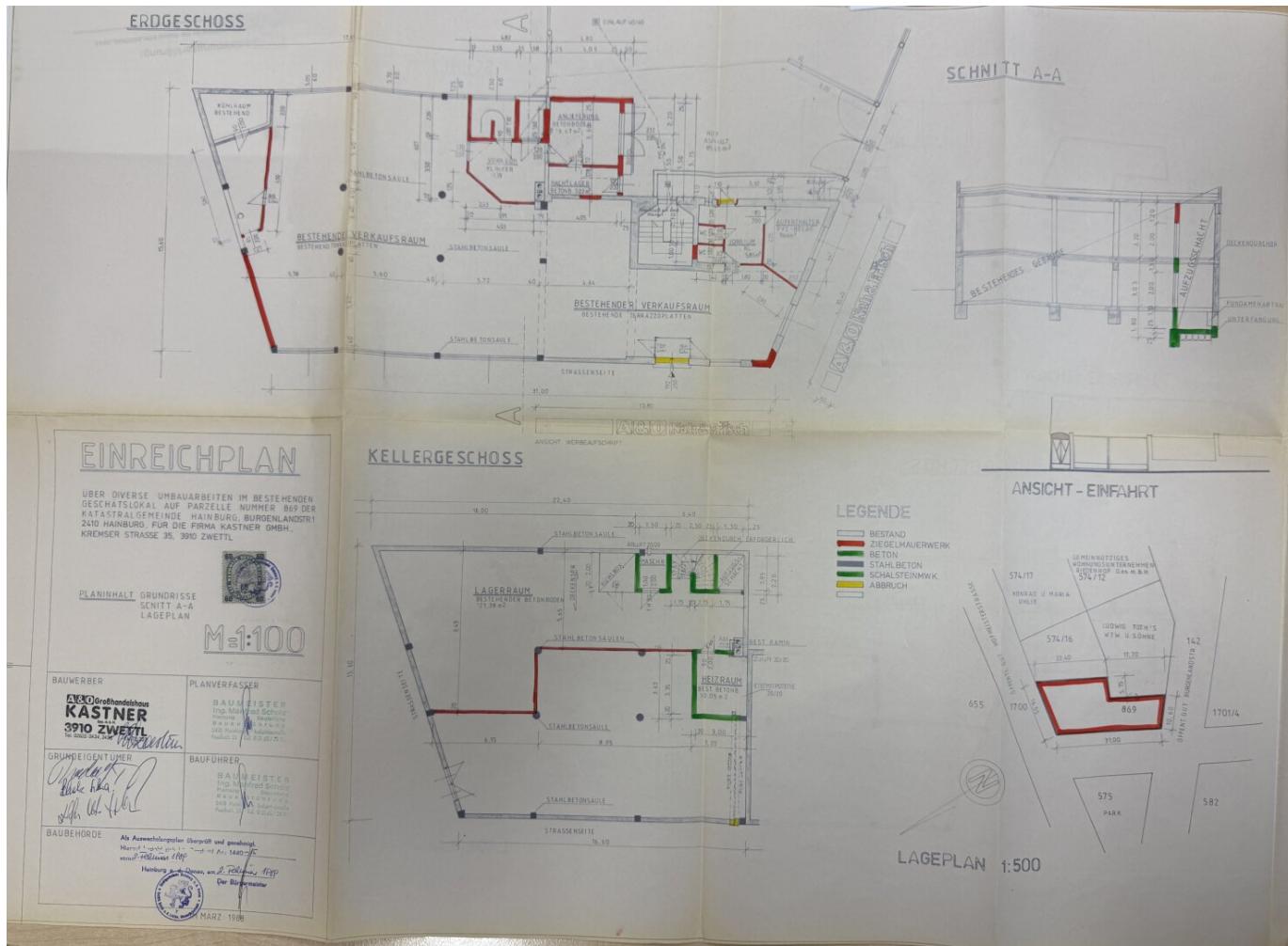


**AGOLLI**  
IMMOBILIEN

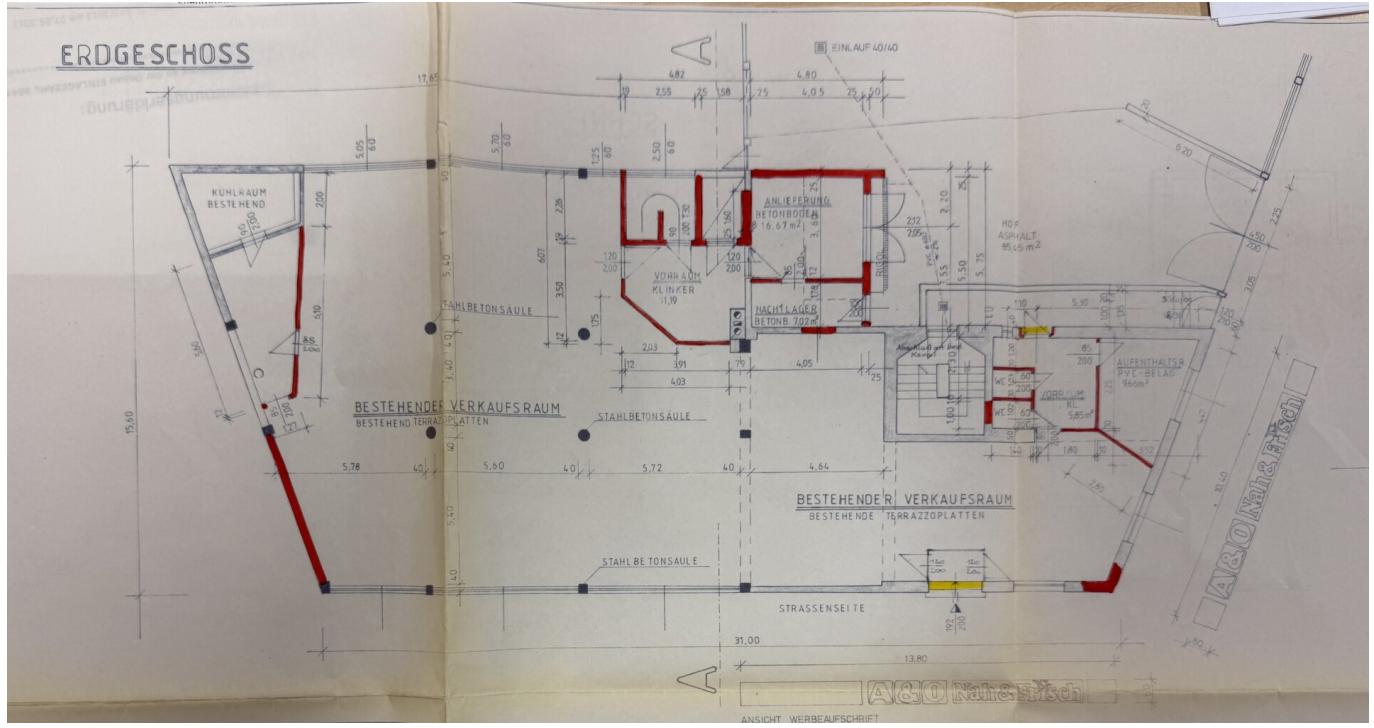






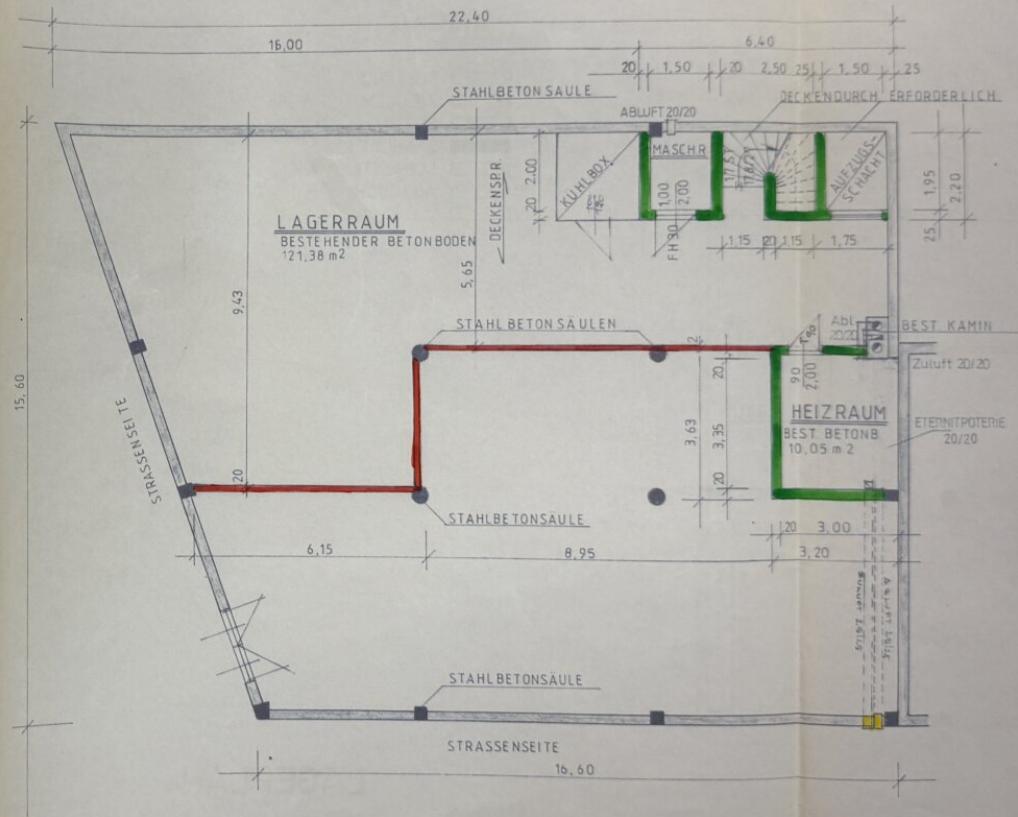


## ERDGESCHOSS



## KELLERGE SCHOSS

### ANSICHT WERBEAUFSCHRIFT

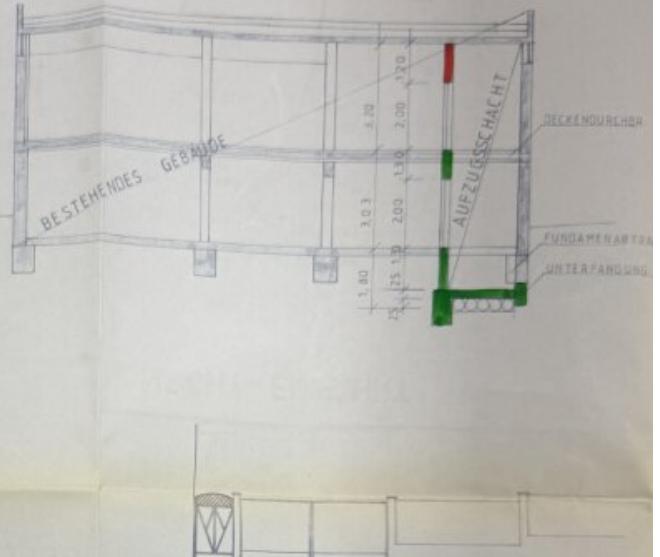


## LEGENDE

	BESTAND
	ZIEGELMAUERWERK
	BETON
	STAHLBETON
	SCHALSTEINMWK.
	ABBRUCH

LAGEPL

## SCHNITT A-A

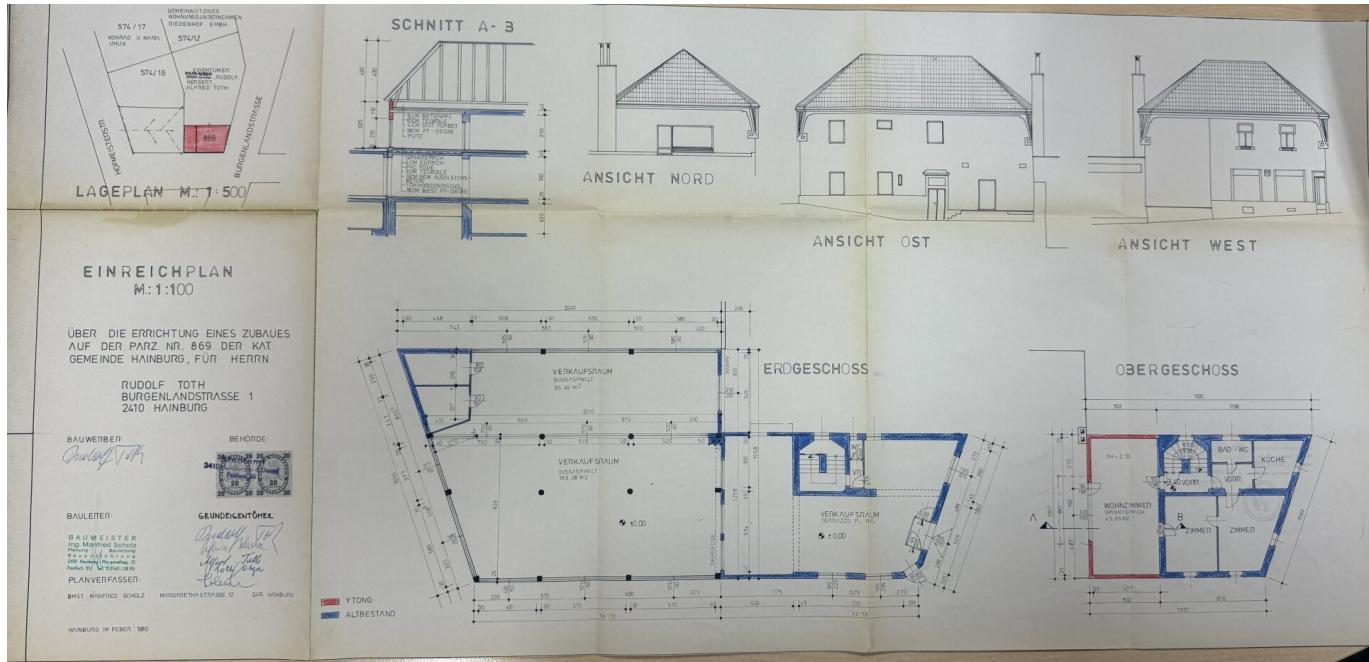


## ANSICHT - EINFAHRT

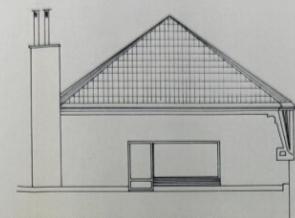
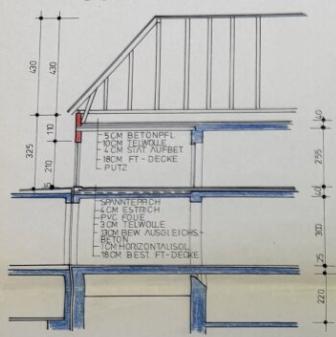
- |   |                 |
|---|-----------------|
|  | BESTAND         |
|  | ZIEGELMAUERWERK |
|  | BETON           |
|  | STAHLBETON      |
|  | SCHALSTEINMWK.  |
|  | ABBRUCH         |



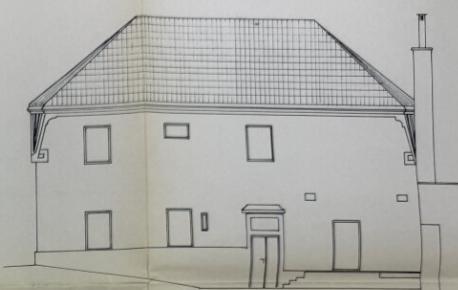
# LAGEPLAN 1:500



### SCHNITT A - B



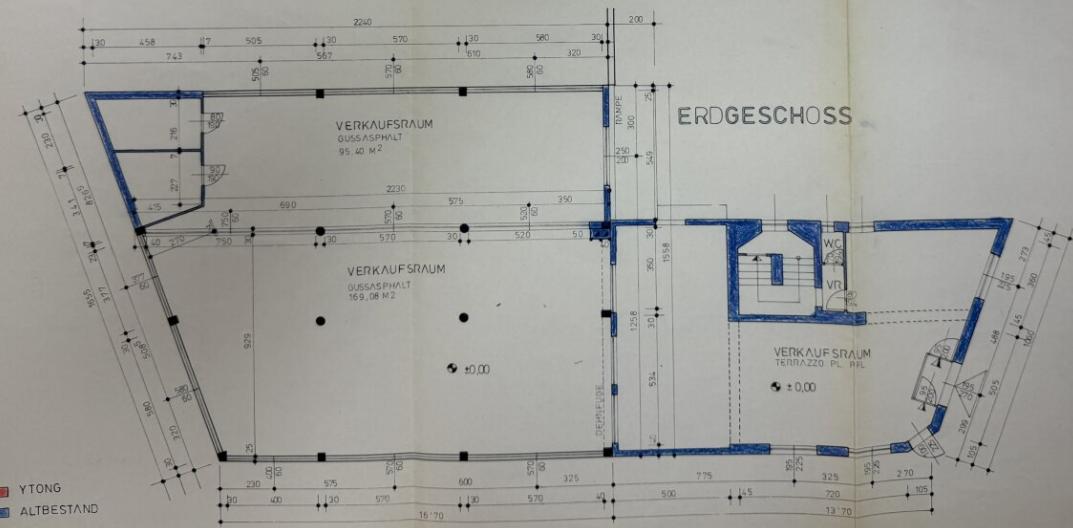
ANSICHT NORD

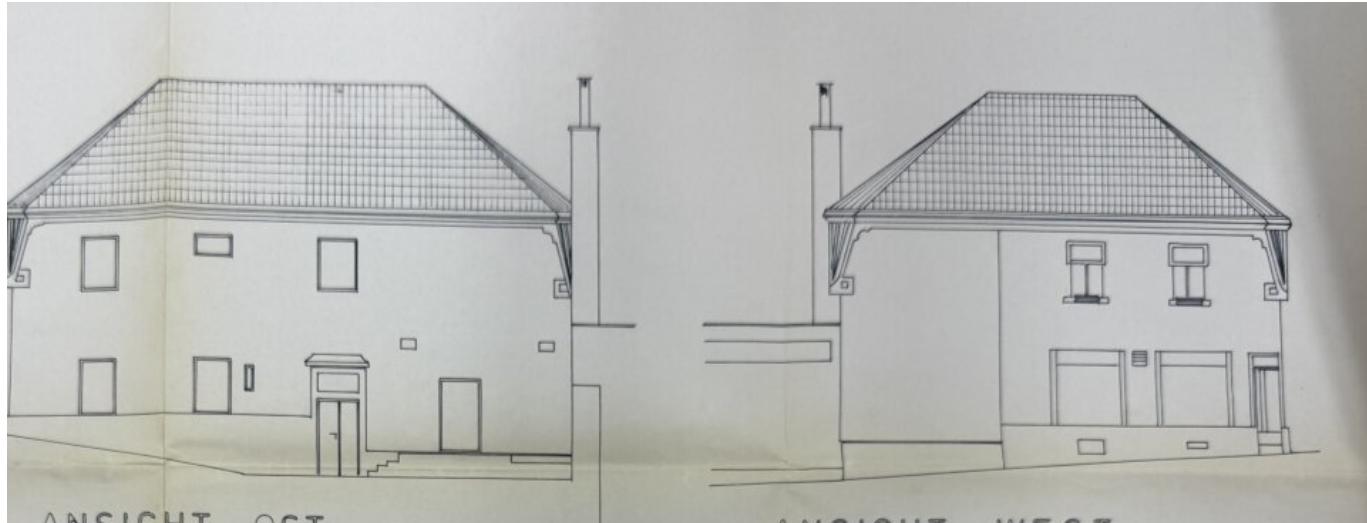


ANSICHT OST

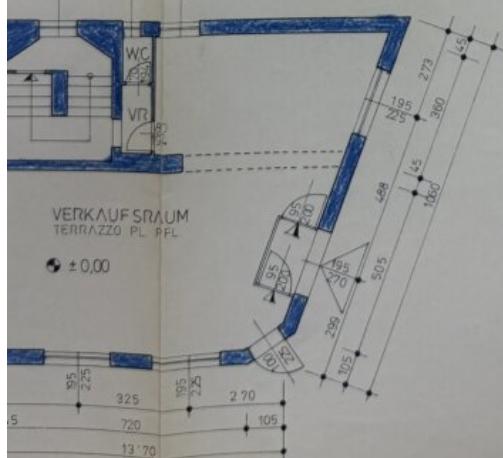
AN

### ERDGESCHOSS

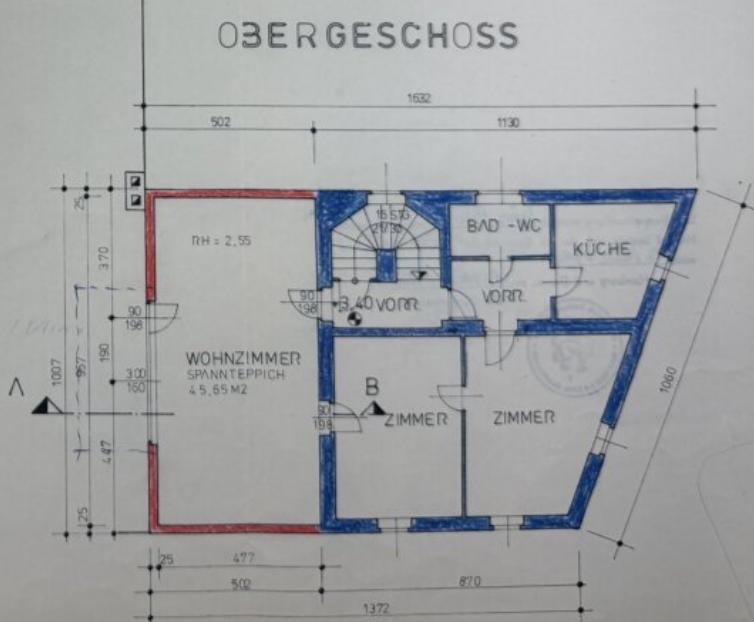




EGESCHOSS



OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

In Hainburg an der Donau gelangt eine **großzügige Liegenschaft mit Bestandsgebäude** zum Verkauf, bestehend aus einem ehemaligen Lebensmittelgeschäft samt darüberliegender Wohneinheit. Das Objekt befindet sich auf einem **1.408 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück**, das von **zwei Straßenseiten erschlossen** ist und durch seine Widmung sowie Bebauungsparameter **attraktives Entwicklungspotenzial** bietet.

## Bestand & Flächen (ca.-Angaben)

Das Gebäude steht seit **mehr als zehn Jahren leer** und ist **nicht beheizt**. Eine umfassende Sanierung ist erforderlich.

- **Ehemalige Verkaufs- bzw. Hallenfläche:** ca. 250 m<sup>2</sup>
- **Wohnung im Obergeschoss:** ca. 70 m<sup>2</sup>, bestehend aus 3 Zimmern, Küche und Bad
- **Unterkellerung:** ca. 250 m<sup>2</sup> Kellerfläche

Alle Flächenangaben verstehen sich als **unverbindliche Richtwerte**.

## Zustand

Das gesamte Objekt befindet sich in **stark sanierungsbedürftigem Zustand**. Eine funktionierende Heizungsanlage ist nicht vorhanden. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden, da das Objekt derzeit über keine Heizungsanlage verfügt und nicht beheizt ist.

Die Liegenschaft eignet sich daher primär für Käufer mit **Investitions- oder Entwicklungshintergrund**.

## Grundstück & Bebauung

- Grundstücksgröße: **ca. 1.408 m<sup>2</sup>**
- **Eckgrundstück mit Niveauunterschieden**
- **Kein Bauzwang**

**Laut Bebauungsbestimmungen:**

- Bebauungsdichte: **45 %**
- Bauweise: **geschlossen**
- Bauklasse: **1–2**
- Stellplatzverpflichtung bei Wohnbau: **1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit**

## Potenzial & Nutzungsmöglichkeiten

- Realisierung eines **Wohnbauprojekts**
- **Abriss und Neubau** oder Sanierung des Bestands
- Nutzung des bestehenden Gebäudes als **Lager-, Gewerbe- oder Vermietungsobjekt**
- Kombination aus **gewerblicher Nutzung und Wohnen** denkbar

Diese Liegenschaft stellt eine **seltene Gelegenheit** dar, ein großes, flexibel bebaubares Eckgrundstück mit bestehender Substanz in Hainburg an der Donau zu erwerben. Besonders interessant für **Investoren, Bauträger oder Projektentwickler**, die das Potenzial dieser Immobilie langfristig nutzen möchten.

## KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. ?

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m  
Arzt <1.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.000m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap