

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



Objektnummer: 6846/160

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
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.





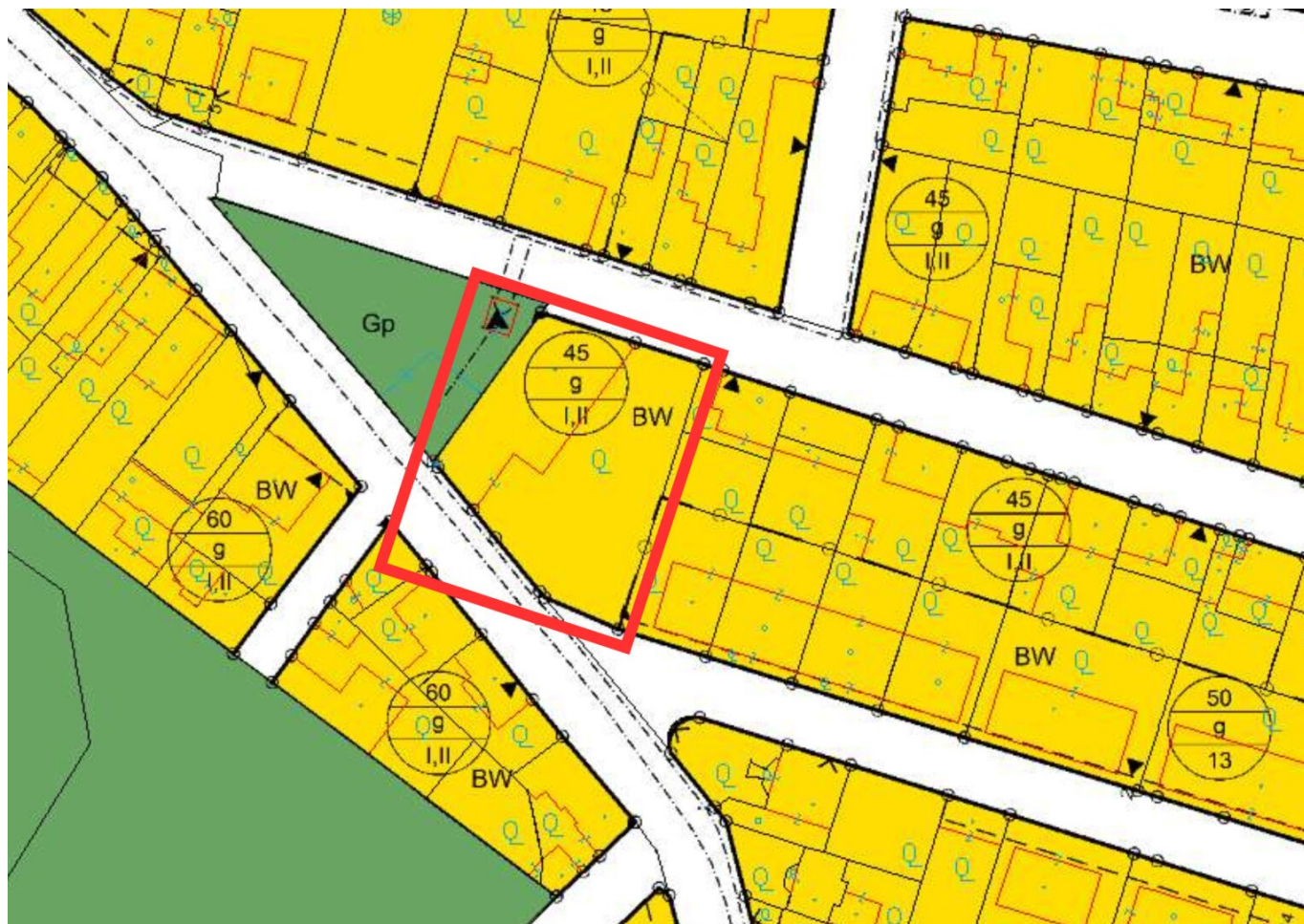


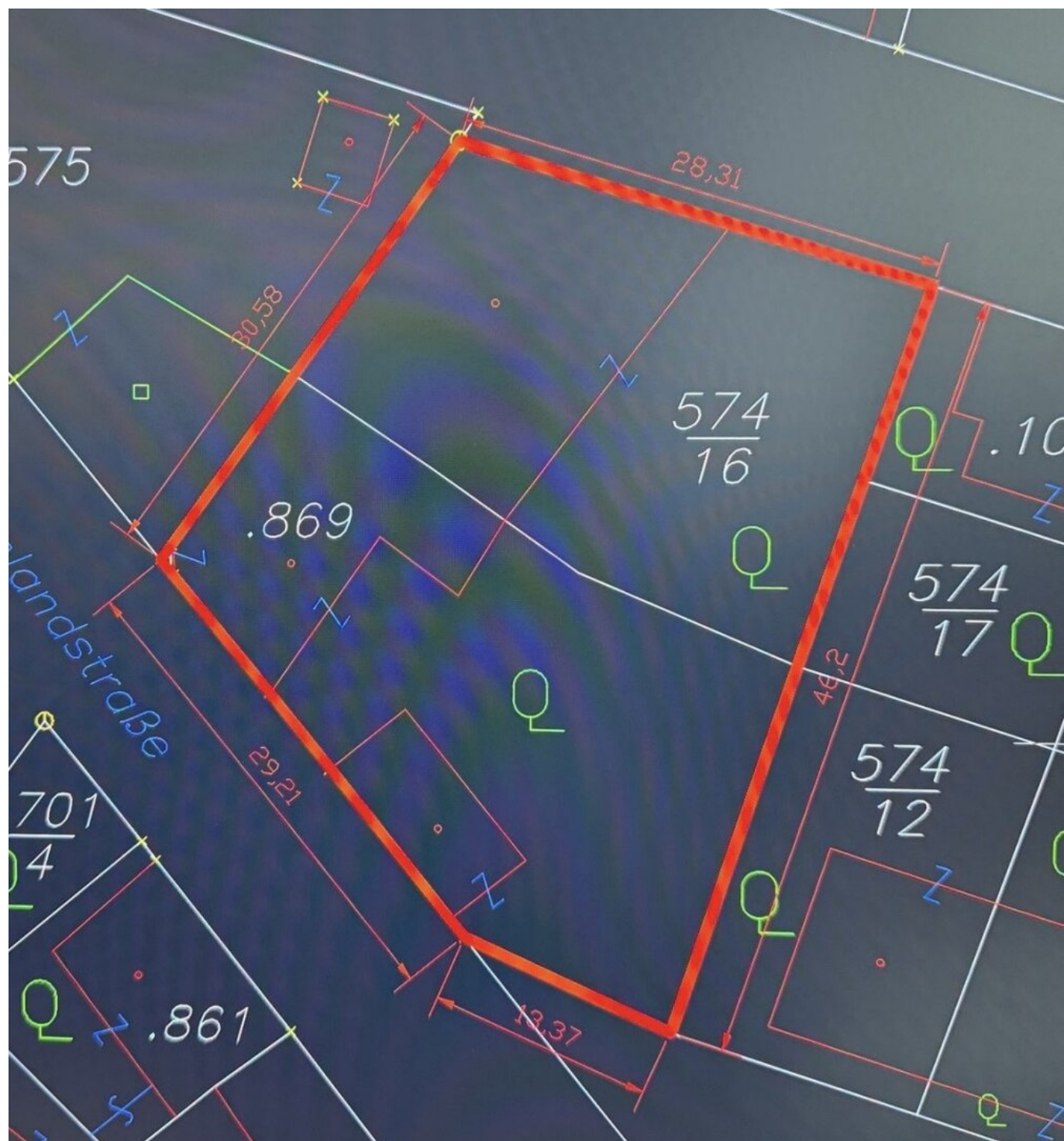












IStock

[illegible]

22.3.1932
 Wid. genehmigt
 Stadtgemeinde Hainburg a. d. Donau
 am 70. März 1932
 Der Bürgermeister:
 Hujay



Hand-drawn floor plan of a house, labeled "Hofraum" at the top. The plan shows a large central area labeled "Gehehofraum" and a smaller area labeled "Nagazin". Dimensions are given in meters (m) and centimeters (cm). The overall dimensions are 10.00 m by 10.00 m. The plan includes a central courtyard (Gehehofraum) and a smaller room (Nagazin). The dimensions are as follows:

- Overall width: 10.00 m
- Overall height: 10.00 m
- Central courtyard (Gehehofraum) dimensions: 7.00 m by 7.00 m
- Room (Nagazin) dimensions: 2.00 m by 2.00 m
- Other dimensions: 1.00 m, 1.50 m, 2.50 m, 3.00 m, 3.50 m, 4.00 m, 4.50 m, 5.00 m, 5.50 m, 6.00 m, 6.50 m, 7.00 m, 7.50 m, 8.00 m, 8.50 m, 9.00 m, 9.50 m, 10.00 m

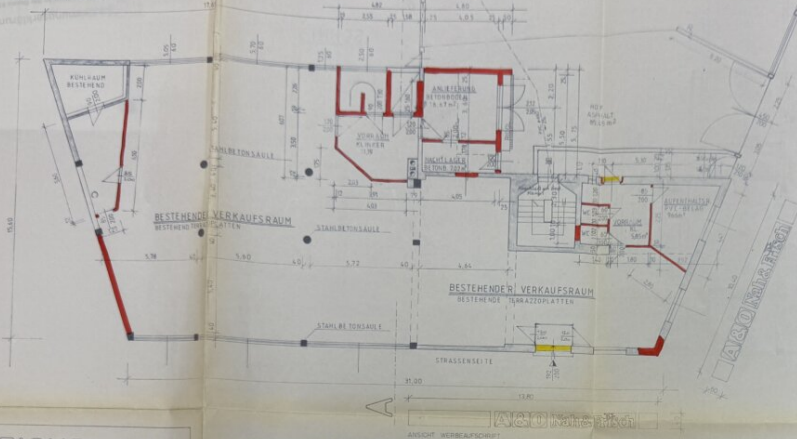
Maßstab 1:100.

Liedm. v. Folk
Anne Folk

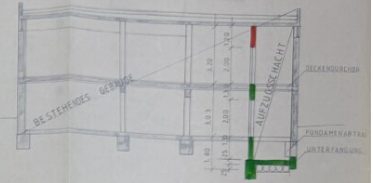
Schnitt

Architectural drawing of a three-story building facade with a gabled roof. The drawing is a technical elevation showing structural elements like windows, doors, and roof trusses. Dimensions are given in meters (m) and centimeters (cm). Handwritten notes in German are present, including "Schmitt" at the top left, "Josef Wilder" and "Architekt u. Baubau" at the bottom right, and a signature "H. H. H." at the bottom left. The drawing is dated "Hamburg 1891".

ERDGESCHOSS



SNITT A-A



EINREICHPLAN

ÜBER DIVERSE UMBAUARBEITEN IM BESTEHENDEN
GESCHÄFTSLOKAL AUF PARZELLE NUMMER 869 DER
KATSTRALGEMEINDE HAINBURG, BURGELANDSTR. 1
2410 HAINBURG, FÜR DIE FIRMA KASTNER GMBH,
KREMSER STRASSE 35, 3910 ZWETTl.

PLANINHALT GRUNDRISSSE
SNITT A-A
LAGEPLAN

M 1:100

BAUWERBER

KASTNER
3910 ZWETTl.

GRUNDEIGENTUMER

[Signature]

BAUFÜHRER

[Signature]

BAUBEHÖRDE

Als Ausschussmitglied überprüfend und genehmigt.

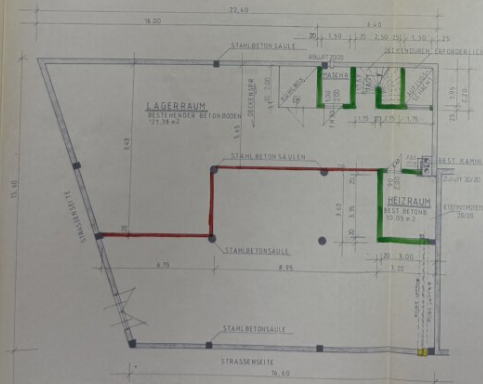
Hainburg, den 2. Februar 1988

Der Bürgermeister



MARZ 1988

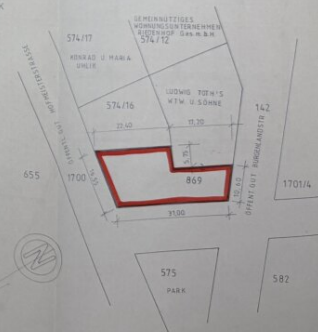
KELLERGEHOSS



LEGENDE

- BESTAND
- ZIEGELMAUERWERK
- BETON
- STAHLBETON
- SCHALSTROMWK.
- ABBRUCH

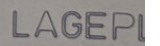
ANSICHT - EINFABRT



LAGEPLAN 1:500

[illegible]

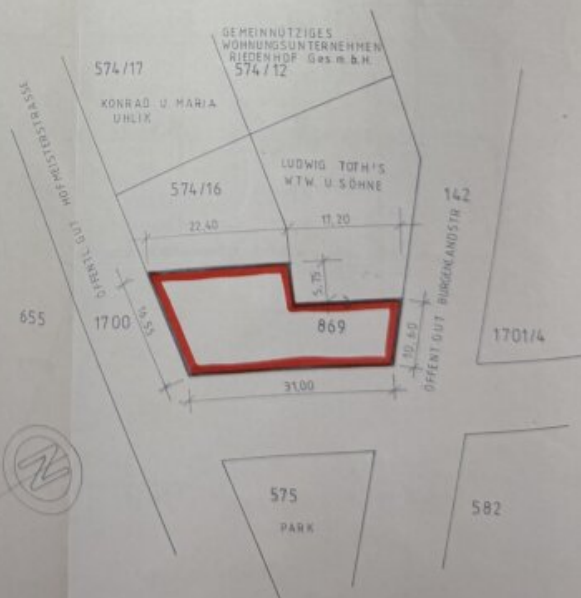
ANSICHT WERBEAUFSCHRIFT



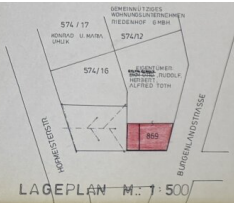
 BESTAND
 ZIEGELMAUERWERK
 BETON
 STAHLBETON
 SCHALSTEINMWK.
 ABBRUCH

[illegible]

☐ BESTAND
☒ ZIEGELMAUERWERK
☒ BETON
☒ STAHLBETON
☒ SCHALSTEINMWK.
☒ ABRUCH



LAGEPLAN 1:500



EINREICHPLAN M:1:100

ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES ZUBAUES
AUF DER PARZ. NR. 869 DER KAT.
GEMEINDE HAINBURG, FÜR HERRN

RUDOLF TOTH
BURGENLANDSTRASSE 1
2410 HAINBURG

BAUWERBER

Rudolf Toth

BEHÖRDE

BAULEITER

BAUMEISTER
Ing. Martin Schödl
Rudolf Toth & Martin Schödl
Büro für Architektur und
Stadtplanung
Hainburg 10, Tel. 03561/2842

GRUNDGEGENSTÄNDE

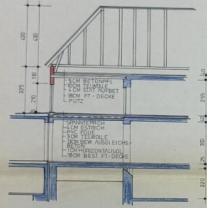
Rudolf Toth
Martin Schödl

PLANVERFASST

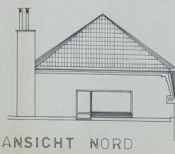
BEST. WILFRIED SCHÖDL WILFRIEDSCHÖDL-STR. 10 2410 HAINBURG

HAINBURG IM FEBRUAR 1992

SNITT A-B



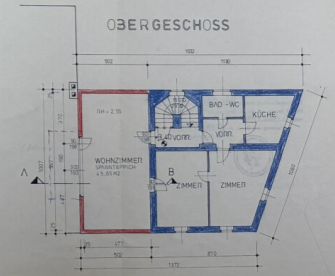
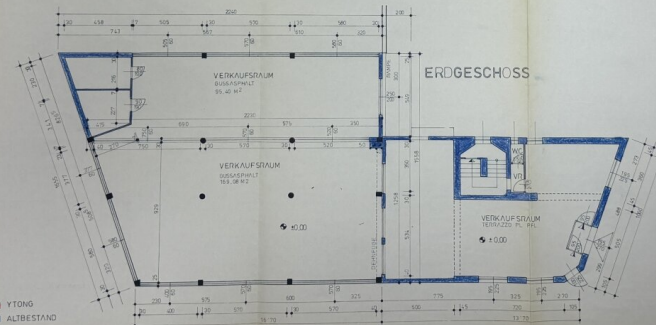
ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT WEST



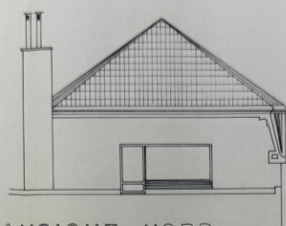
Technical cross-section drawing of a roof construction. The drawing shows a sloped roof structure with various layers and dimensions. Dimensions are given in mm and cm.

Dimensions (mm):

- Overall height: 430
- Height of the upper section: 430
- Height of the lower section: 270
- Height of the upper section (right): 215
- Height of the lower section (right): 330
- Height of the lower section (right): 270

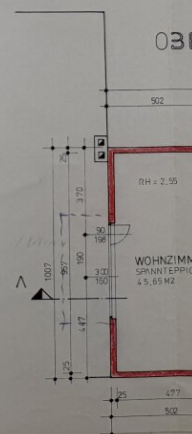
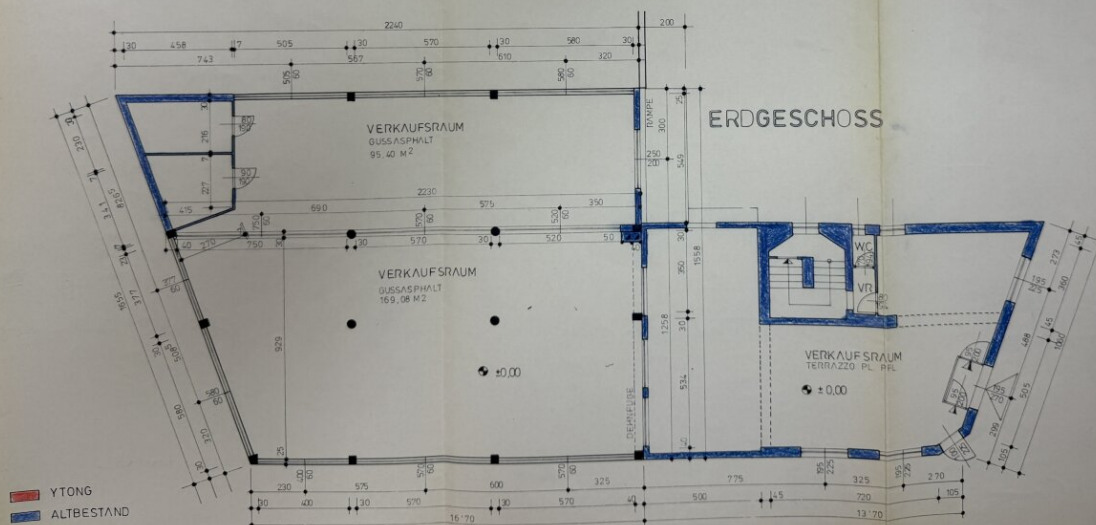
Layers and materials (from top to bottom):

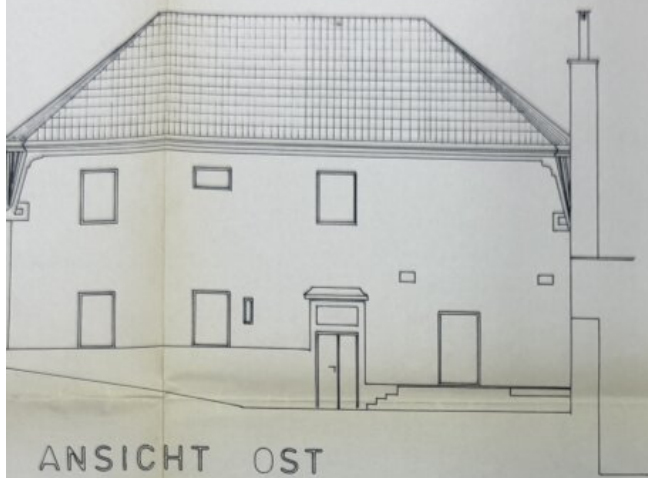
- 1. 10 CM BETONPFL.
- 2. 10 CM TEIWOLLE
- 3. 1 CM STÄT. FURBET
- 4. 18 CM FT - DECKE
- 5. PUTZ
- 6. 10 CM STEINWOLLE
- 7. 1 CM STREICH
- 8. 1 CM KÜLL
- 9. 30 CM TEIWOLLE
- 10. 20 CM BER. AUSGLEICH
- 11. 10 CM HORIZONTALISOL
- 12. 10 CM BEST. FT-DECKE



ANSICHT OST

ANSICHT OST



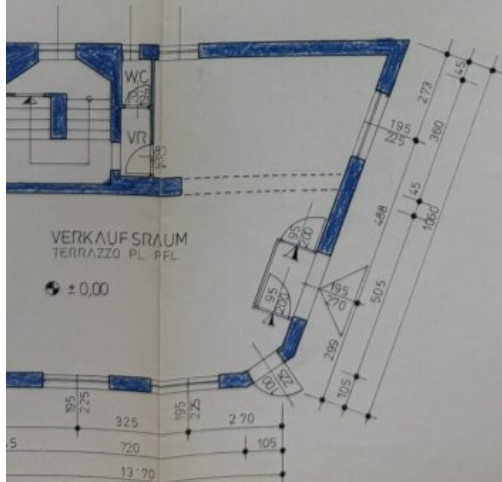


ANSICHT OST

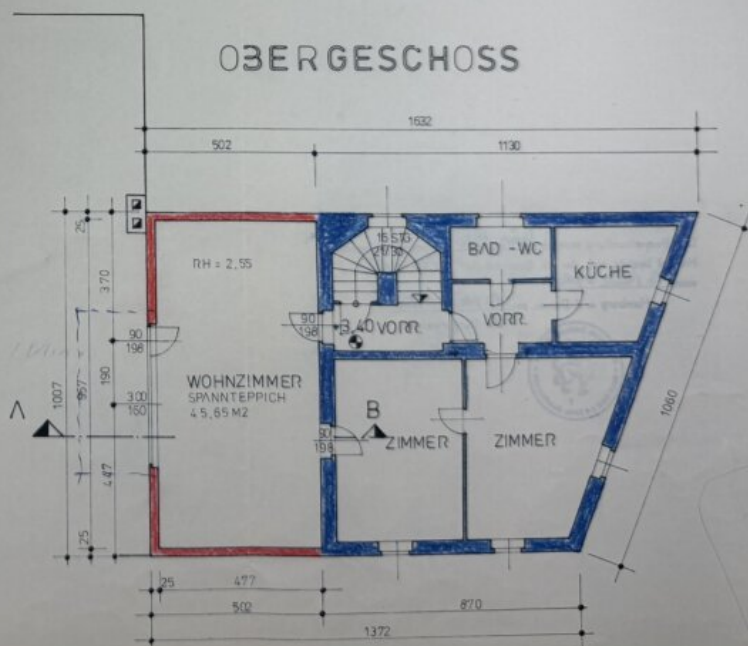


ANSICHT WEST

ESCHOSS



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 m² 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 m²
- **Wohnung im Obergeschoss:** ca. 70 m², bestehend aus 3 Zimmern, Küche und Bad
- **Unterkellerung:** ca. 250 m² 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 m²
- **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