

**Stadthaus am Hauptplatz von Korneuburg - arbeiten,  
wohnen, investieren in bester Lage**



**Objektnummer: 7464/278**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Nutzfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.007,75 €

## Ihr Ansprechpartner



### Clarissa Izzo

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11  
1220 Wien

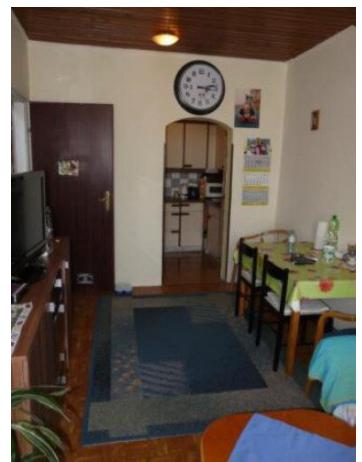
H +4368110304587

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











Hof

EG

Zimmer

1/2

Zimmer

Gang

Verkaufs -  
raum

4,2/2,3

7,1/2,3

N  
↓

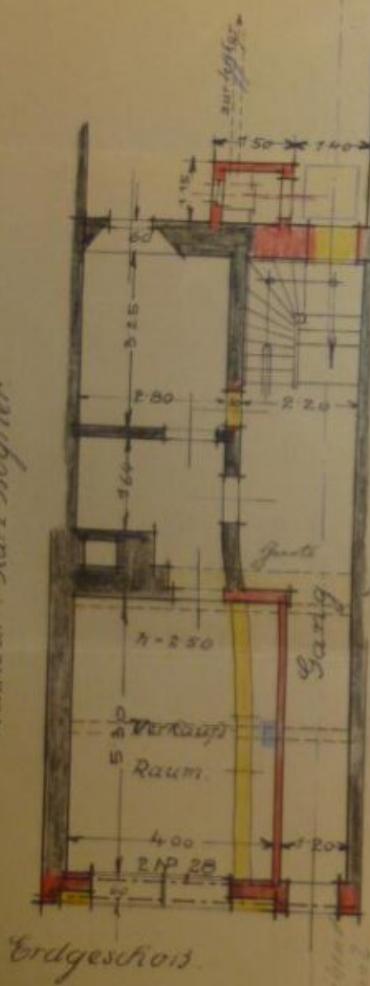
Stockevauerstr. 21



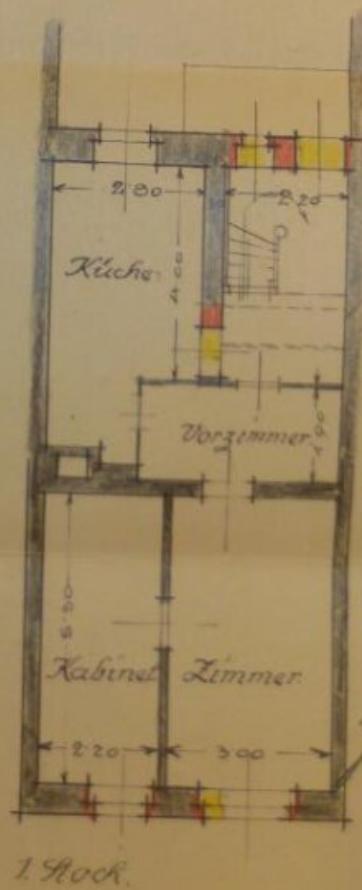
Arisicht.

Brummen

Nachbar. Karl Bognner



Nachbar. K. Bognner



Plan über die  
Adaptierung des Hauses  
Nº 23 in der Stockerauerstr.  
gehörig den Eheleuten  
Joh. u Katharina Steinndl  
in Korneuburg.

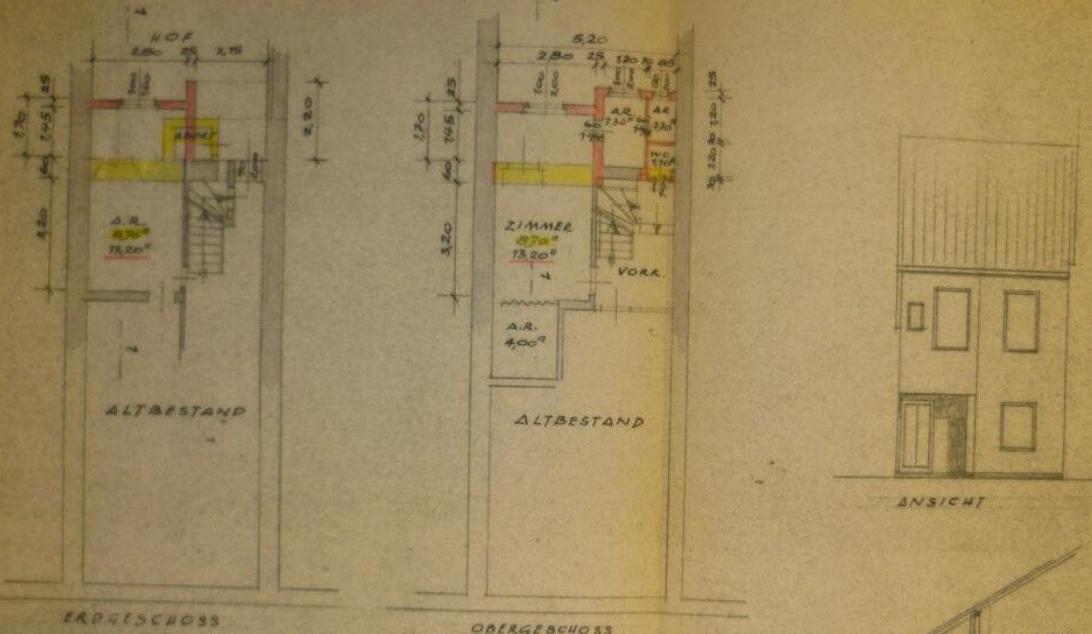
Maßstab 1:100



Johann Steinndl

ARCHITEKT  
EMIL GERTH

EINREICHPLAN FÜR DEN ZUBAU BEIM HAUS DER FRAU INGEBORG KOTTEK, WOHNHAFT IN KORNEUBURG,  
HAUPTPLATZ NR. 37, IN KORNEUBURG, STOCKERAUERSTRASSE NR. 27



ERDGESCHOSS

OBERGECHOSS

ANSICHT

LAGEPLAN MIT 1:1000



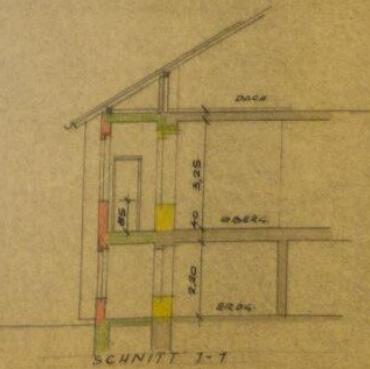
KORNEUBURG, DEN 10. 11. 1963

BAUWERBER:  
Johann Kaindl

HAUSEIGENTÜMER:  
Ingeborg Kottek

BAUFLÜHRER:  
BAUFLÜHRER  
RUDOLF  
LEDERER

PLANVERFASSER:



SCHNITT I-I

# Objektbeschreibung

Auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit überschaubarer Struktur. Das Objekt umfasst insgesamt zwei Nutzungseinheiten und vereint ein repräsentatives Geschäftslokal im Erdgeschoss mit einer Mietwohnung im ersten Obergeschoss. Aufgrund der geringen Anzahl an Einheiten bietet das Haus eine ruhige, exklusive Atmosphäre und eignet sich ideal als Anlageimmobilie oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

## Geschäftslokal im Erdgeschoss:

In zentraler Lage von Korneuburg, in der Stockerauer Straße 21, befindet sich das straßenseitig ausgerichtete Geschäftslokal im Erdgeschoss des Gebäudes. Der Zugang erfolgt ebenerdig und direkt von der Hauptstraße. Ein großes Schaufenster zur Straße sorgt für hervorragende Sichtbarkeit und bietet optimale Voraussetzungen für eine wirkungsvolle Außenpräsentation.

Die Räumlichkeiten verfügen über eine **Nutzfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>** und gliedern sich in zwei großzügige, gut nutzbare Räume, eine funktionale Teeküche sowie ein WC im Halbstock. Die klare Raumstruktur ermöglicht flexible Nutzungskonzepte.

Sämtliche technischen Einrichtungen, insbesondere Wasser-, Abwasser-, Gas- und Elektroleitungen, befinden sich in einem ordnungsgemäßen und gepflegten Zustand, sodass eine sofortige Nutzung oder Vermietung problemlos möglich ist.

Das Geschäftslokal eignet sich hervorragend für Büro-, Beratungs- oder hochwertige Dienstleistungsbetriebe und überzeugt durch seine repräsentative Lage, die gute Sichtbarkeit sowie die funktionale Raumaufteilung.

Der Zugang erfolgt über den Haupteingang mit großem straßenseitigem Schaufenster, welches den vorderen, größeren Raum erschließt. Über einen Durchgangsbereich gelangt man in das hintere Zimmer des Lokals, welches einen Blick in den Garten bietet. Aufgrund der abgehängten Zwischendecke ist die Raumhöhe in diesem Bereich geringer.

Im Durchgangsbereich befinden sich die Therme sowie eine kleine, möblierte Teeküche.

Der Mietvertrag läuft mit Februar 2026 aus. Das Geschäftslokal wird bestandsfrei übergeben.

## Wohnung im Obergeschoss:

Im ersten Obergeschoss des Hauses befindet sich eine separate Wohnung, die das Objekt als Wohn- und Geschäftshaus sinnvoll ergänzt. Die Einheit eignet sich ideal zur Vermietung oder für eine Kombination aus Arbeiten und Wohnen und trägt maßgeblich zum nachhaltigen Ertragspotenzial der Liegenschaft bei.

Die Wohnung ist über einen eigenen Eingangsbereich erschlossen. Über das der Wohnung zugeordnete Stiegenhaus gelangt man in den Garten, zum Kellerabgang sowie ins Obergeschoss.

Die **Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup>** bietet folgendes Raumangebot: Über einen Vorplatz (von welchem auch der Dachboden begehbar ist) gelangt man in den Wohnbereich. Vom Vorzimmer aus erreicht man eine relativ kleine Küche sowie einen Wohnraum mit Zugang zu einem WC samt Dusche. Über einen Zwischengang gelangt man in das Badezimmer sowie in zwei weitere Zimmer, wovon eines als Schlafzimmer genutzt wird.

Der bestehende Mietvertrag läuft im Sommer 26 aus, und die Wohnung wird ab 01.09.26 bestandsfrei sein.

## Keller

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über einen Gewölbekeller mit ca. 35 m<sup>2</sup>. Der Zustand entspricht dem Baujahr, der Keller wird derzeit kaum genutzt und wurde vollständig geräumt.

## Dachboden

Der Dachboden ist vom Obergeschoss aus begehbar, komplett geräumt und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Ausbau des Dachbodens ist möglich.

## Garten

Der Liegenschaft ist ein liebevoll angelegter Garten mit befestigtem Innenhof zugeordnet. Weiters steht ein geräumiger Schuppen, direkt an die hintere Grundstücksgrenze angebaut, zur Verfügung. Beim Hausausgang in den Garten befindet sich ein kleiner überdachter Bereich.

Die Gartennutzung ist laut Mietvertrag ausschließlich der Wohnung im Obergeschoss vorbehalten.

## Eckdaten der Liegenschaft

- **Grundfläche:** ca. 157 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** ca. 129 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- **Gewölbekeller:** ca. 35 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** undokumentiert, errichtet vor 1923 - hofseitiger Zubau: 1965
- **Anschlüsse:** Strom, Wasser, Gas sowie Telefon sind vorhanden. kein Anschluss an den Kanal - Senkgrube im Garten

## Energiekennzahlen

- **HWB:**
  - Wohnung: 173,1 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr
  - Geschäftslokal: 159,4 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- **fGEE:**
  - Wohnung: 2,91
  - Geschäftslokal: 2,51

Fazit, diese Liegenschaft stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit in zentraler Lage von Korneuburg dar. Die Kombination aus Geschäftslokal mit hoher Sichtbarkeit und einer zusätzlichen Wohneinheit, gepaart mit dem gepflegten Zustand und der überschaubaren Hausstruktur, macht dieses Objekt zu einer wertstabilen und vielseitig nutzbaren Immobilie.

Bei Interesse vereinbare ich gerne einen Termin mit Ihnen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap