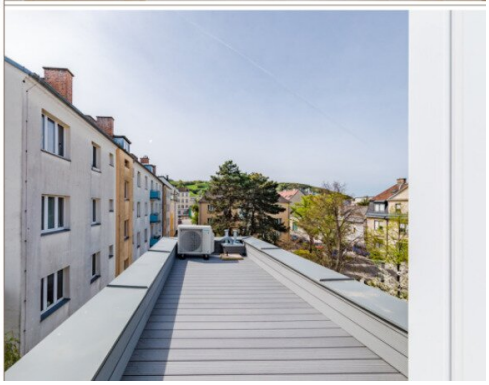
Attraktives Renditeobjekt in Klosterneuburg – Ihr Investment in die Zukunft!







Objektnummer: 56304

Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand

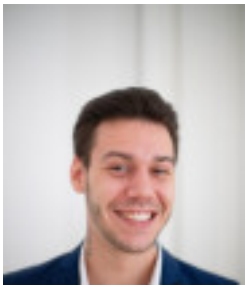
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Nutzfläche:	1.408,72 m²
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	7.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Stummer

Real Immo Gerald Frank GmbH
Rabensteig 1/13
1010 Wien

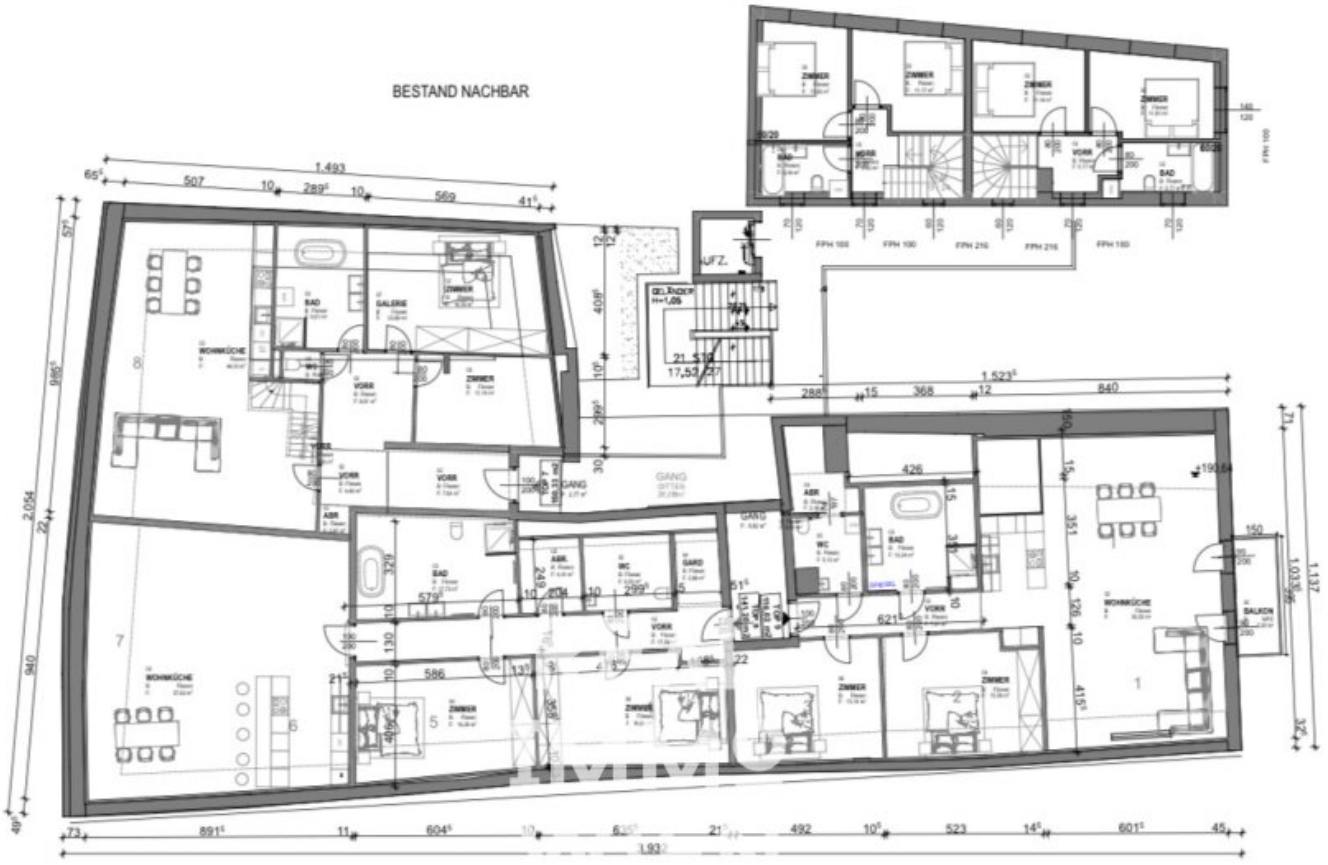
T +4315120488
H +4366499651213

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









2.06 (2) 1:1



1:100

BESTAND

FB.01 Geschoßdecke Altbau DG

1,5 cm	Bodenbelag
7,0 cm	Heizestrich
	PE - Folie
3,0 cm	Trittschalldämmplatten TDP - T 30/30
	Trennfolie
5,0-40,0 cm	Ausgleichsschicht, gebunden (Polystyrolbeton)
1,0 cm	Multimitas Abdichtung, 2-lagig mit Heißzug
10,0 cm	STB - Verbundbeton auf Trapezlage
20 cm	Zippelsaumbeton (Bestand)

FB.02 Geschoßdecke Altbau OG

1,5 cm	Bodenbelag
7,0 cm	Heizestrich
	PE - Folie
3,0 cm	Trittschalldämmplatten TDP - T 30/30
	Trennfolie
5,0-40,0 cm	Ausgleichsschicht, gebunden (Polystyrolbeton)
1,0 cm	Multimitas Abdichtung, 2-lagig mit Heißzug
20 cm	Zippelsaumbeton (Bestand)

FB.02A Geschoßdecke Altbau EGRG

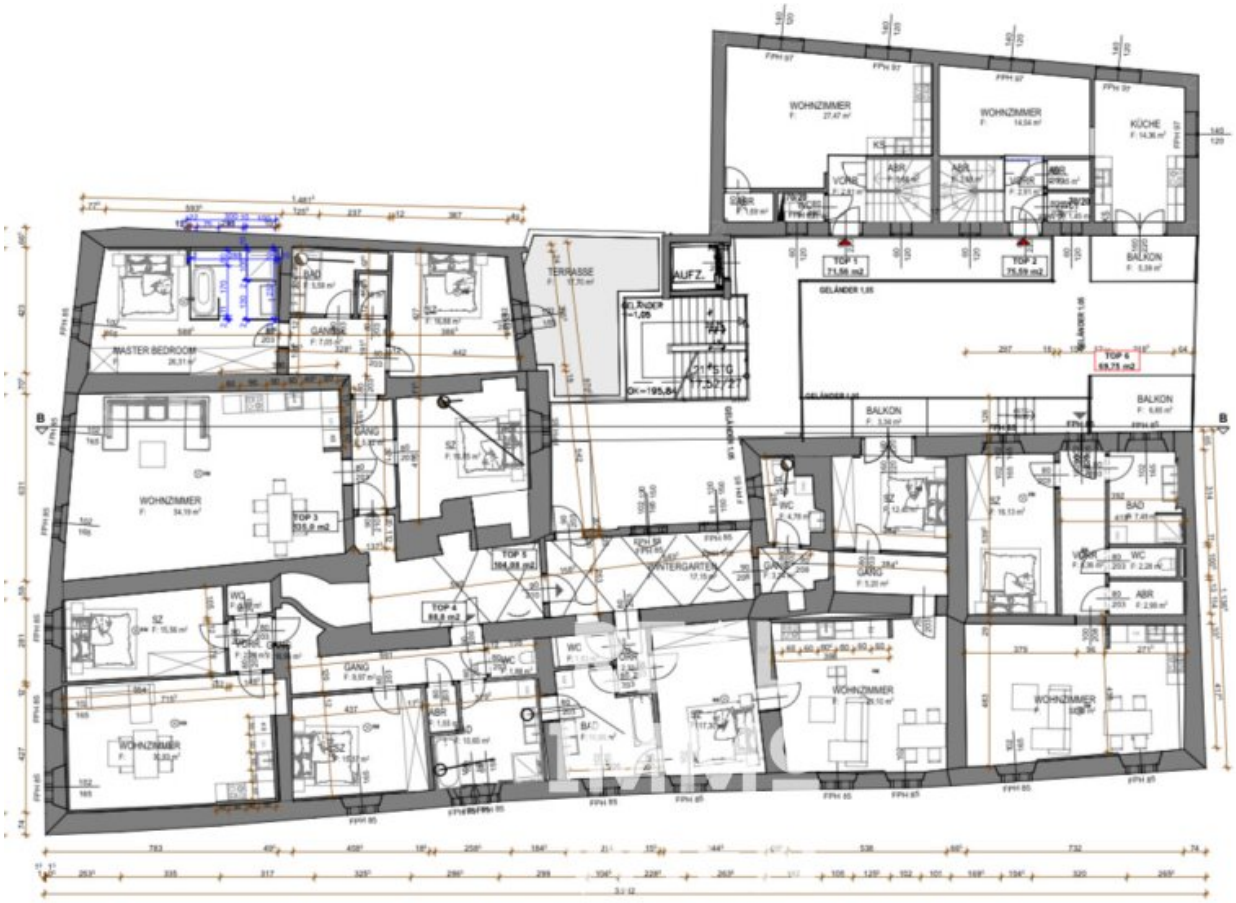
1,5 cm	Bodenbelag
7,0 cm	Heizestrich
	PE - Folie
3,0 cm	Trittschalldämmplatten TDP - T 30/30
	Trennfolie
5,0-40,0 cm	Ausgleichsschicht, gebunden (Polystyrolbeton)
1,0 cm	Multimitas Abdichtung, 2-lagig mit Heißzug
20 cm	Gewölbe
10 cm	Stahlbetonbrüstung

DA01 Stahldach

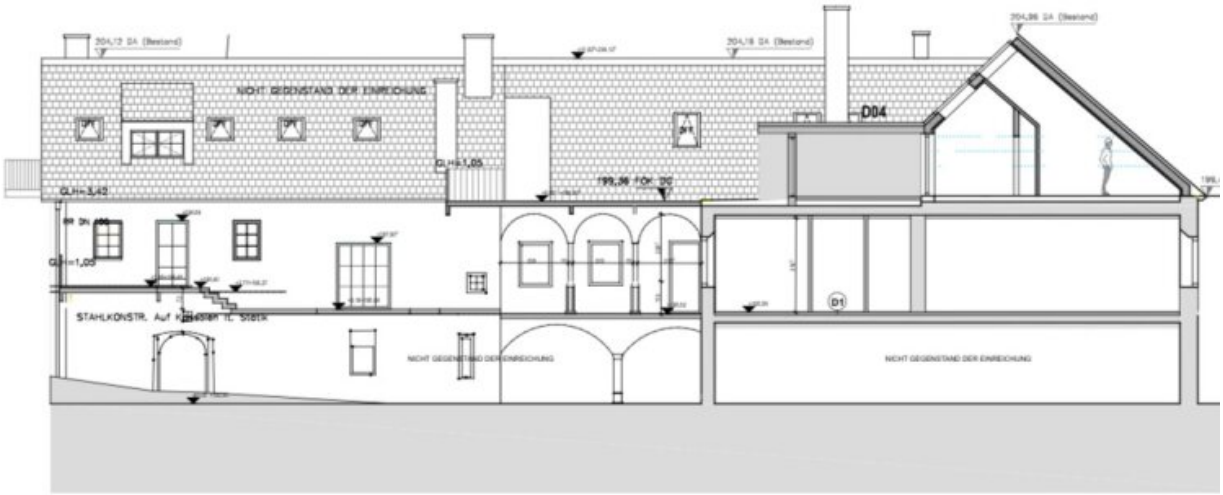
	Stahlverlegung mit Schraubung nach Erfordernis
0,5 cm	Lattung
0,5 cm	Hinterlüftung / Konterlattung
	diffusionsoffene Unterdeckbahn, dichtgeklebt und verklebt
2,4 cm	Vollschalung
8,0 cm	MW-W Wärmedämmung - Gesamtdicke
1,5 cm	OSB - Platten, Stöße verklebt
20,0 cm	Wärmedämmung (nach Erfordernis in AG) / Stahlträger gemäß statischem Erfordernis
	zwischen Dach-Tragkonstruktion gemäß statischem Erfordernis
	Dampfbremse sd >= 10,0 m, überlappt und verklebt (= luftdichte Ebene)
5,0 cm	Unterkonstruktion / MW-W Wärmedämmung
3,0 cm	Gipskarton-Feuerschutzplatten - 2x GKF 15 mm (im Neubereich GKF)
	Wärmedurchgangskoeffizient: U = 0,164 W/m²K * Dur: 0,20 W/m²K
	bewertetes Schalldämm-Maß: Rw = 51 dB * Rw ist: 45 dB

DA04 Terrasse über Erdgeschoß

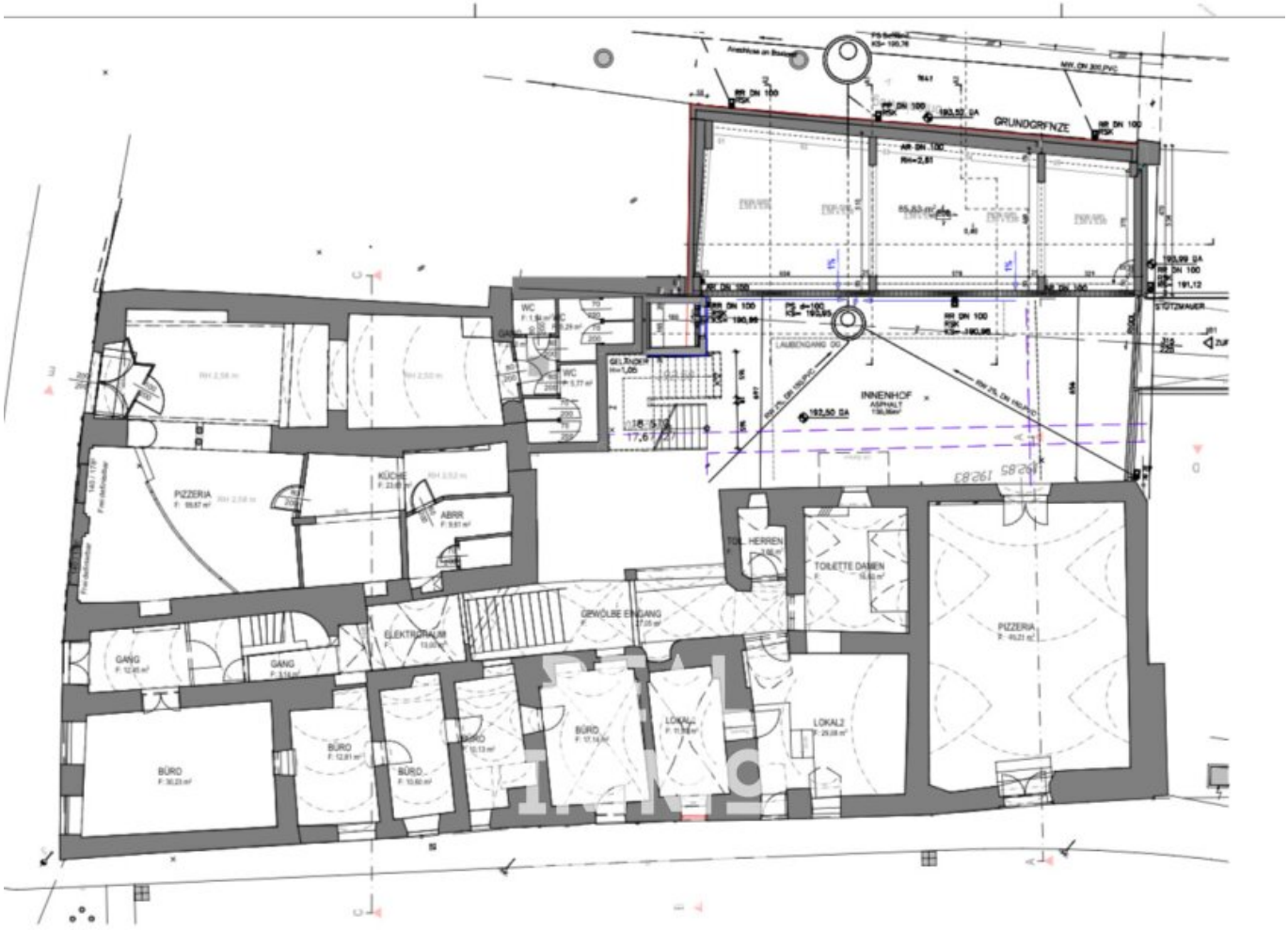
8,0 cm	Pflasterung auf Unterkonstruktion
	Schutz- und Filtervlies, Beschwerungsmittel
	EPDM Folienbahn in Wulst (1),
	1/2 umlaufendgeklebt/randig hochverklebt
	Gefälleform
2,4 cm	Vollschalung
8,0 cm	Hinterlüftung / Konterlattung
	diffusionsoffene Unterdeckbahn, dichtgeklebt und verklebt
2,4 cm	Vollschalung
08-12,0 cm	MW-W Wärmedämmung - Hochlochstein
1,5 cm	OSB - Platten, Stöße verklebt
20,0 cm	Wärmedämmung (nach Erfordernis in AG) / Stahlträger gemäß statischem Erfordernis
	zwischen Dach-Tragkonstruktion gemäß statischem Erfordernis
	Dampfbremse sd >= 10,0 m, überlappt und verklebt (= luftdichte Ebene)
5,0 cm	Unterkonstruktion / MW-W Wärmedämmung
3,0 cm	Gipskarton-Feuerschutzplatten - 2x GKF 15 mm (im Neubereich GKF)
	Wärmedurchgangskoeffizient: U = 0,164 W/m²K * Dur: 0,20 W/m²K
	bewertetes Schalldämm-Maß: Rw = 51 dB * Rw ist: 45 dB



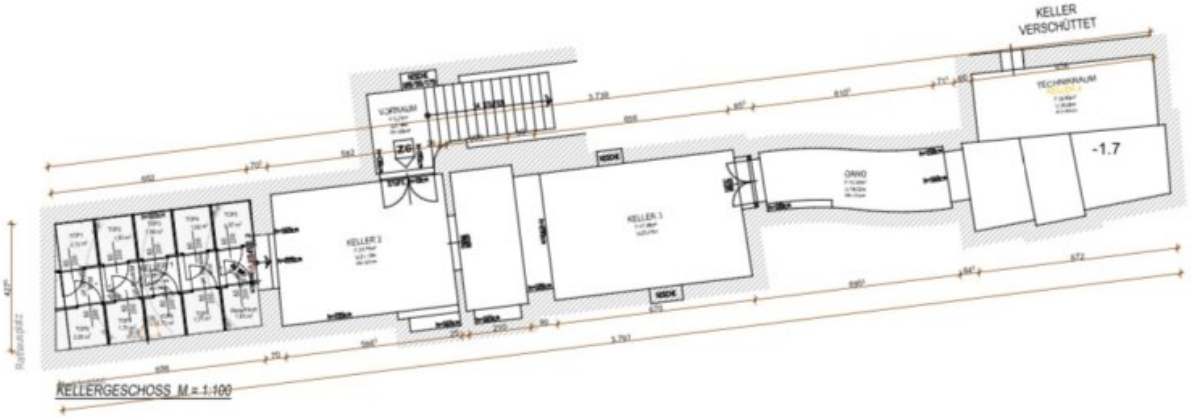
2.



A_01_AR14 SCHNITT B_B



EG 1:100



KELLERGESCHOSS M = 1:100

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Zinshaus vereint Wohn- und Gewerbeflächen in zentraler Lage und bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit für Investoren und Eigennutzer.

- **Wohnungen:** Insgesamt 9 Wohneinheiten, die sich durch eine moderne Ausstattung und eine angenehme Raumaufteilung auszeichnen.
- **Gewerbeflächen:** 3 Gewerbeimmobilien im Erdgeschoss, ideal für Büros, Praxen oder Einzelhandel.
- **Garagenstellplätze:** 5 komfortable Stellplätze, die den Bewohnern und Gewerbemietern zusätzlichen Komfort bieten.
- **Ausstattung:** Alle Einheiten sind mit Klimaanlage ausgestattet und verfügen über eine zentrale Heizungsversorgung über Fernwärme – effizient, nachhaltig und kostensparend.

Besonderheiten

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen macht dieses Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit stabiler Rendite. Die moderne Haustechnik sorgt für hohen Wohnkomfort und eine zukunftssichere Energieversorgung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person (Name, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

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 <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap