

Bauträgergrundstück mit Bebauungsstudie in Hainburg/Donau – ca.17 Wohneinheiten möglich



Objektnummer: 6846/179

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Kaufpreis:	600.000,00 €
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.



















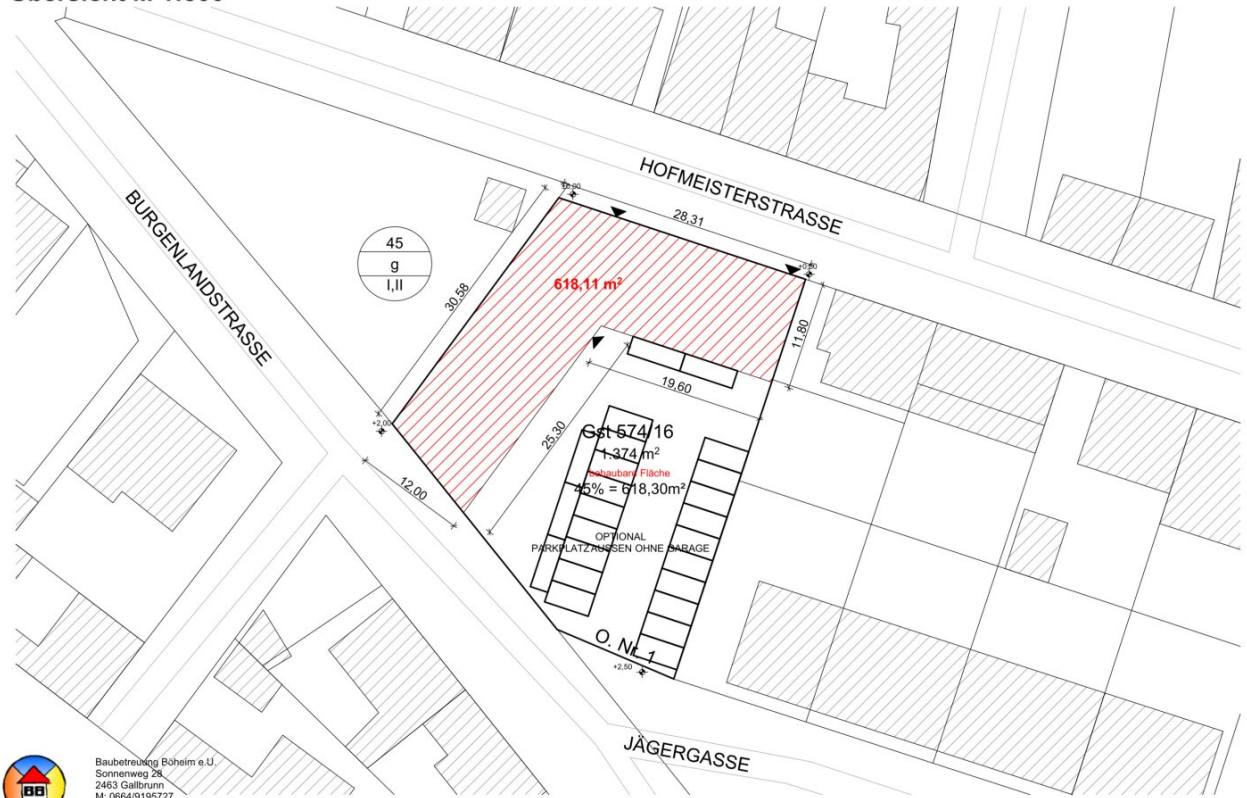
Bebauungsstudie 2410 Hainburg an der Donau, Jänergasse 1



Baubetreuung Böhme e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 0664/9195727
E: jb@baubetreuung-boehme.at

07.05.2026

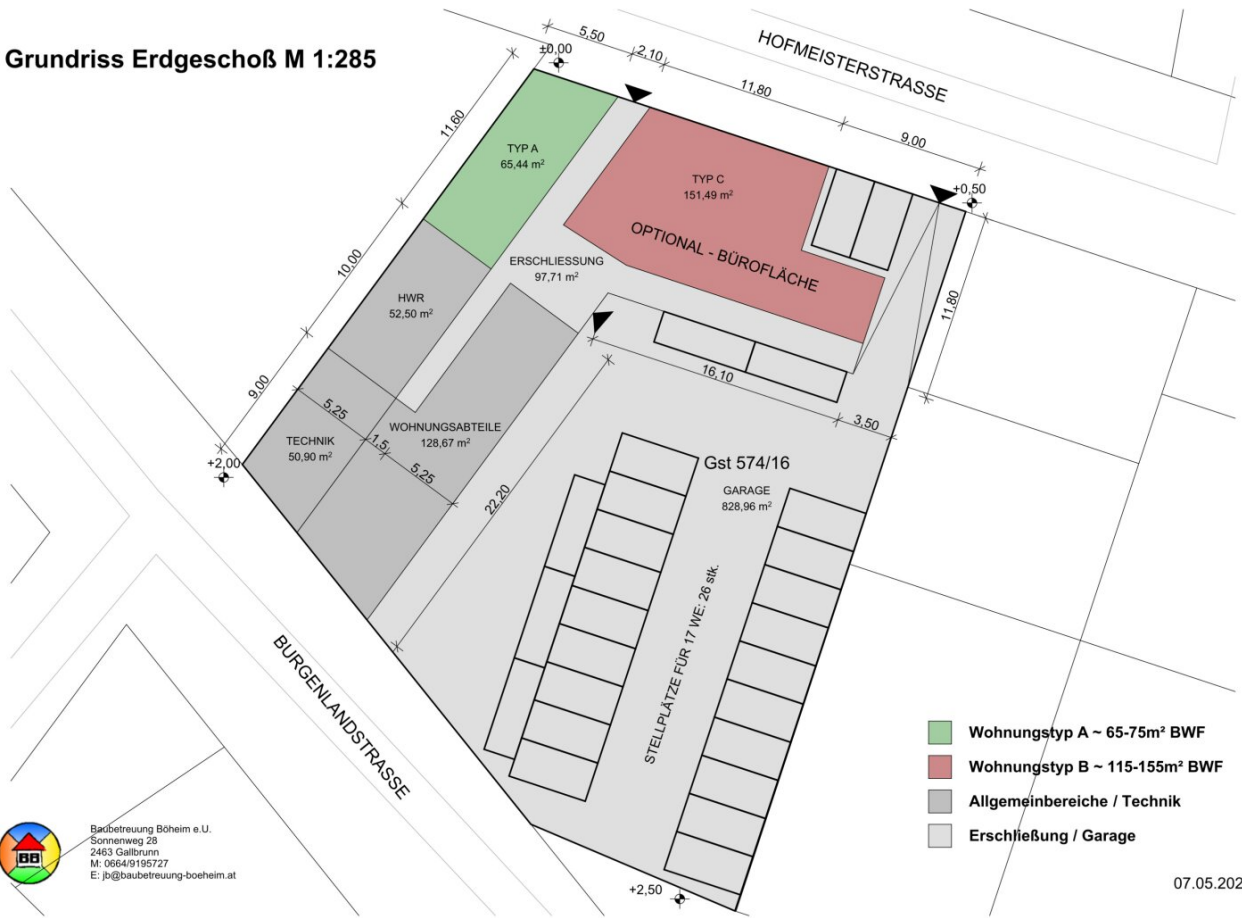
Übersicht M 1:500



Baubetreuung Böhme e.U.
Sonnenweg 28,
2463 Gallbrunn
M: 06649195727
E: jb@baubetreuung-boehme.at

07.05.2026

Grundriss Erdgeschoß M 1:285





 Baubetreuung Böhme e.U.
 Sonnenweg 28
 2463 Gallbrunn
 M: 06649195727
 E: jrb@baubetreuung-boehme.at

07.05.2026

Grundriss 1. Obergeschoß M 1:285

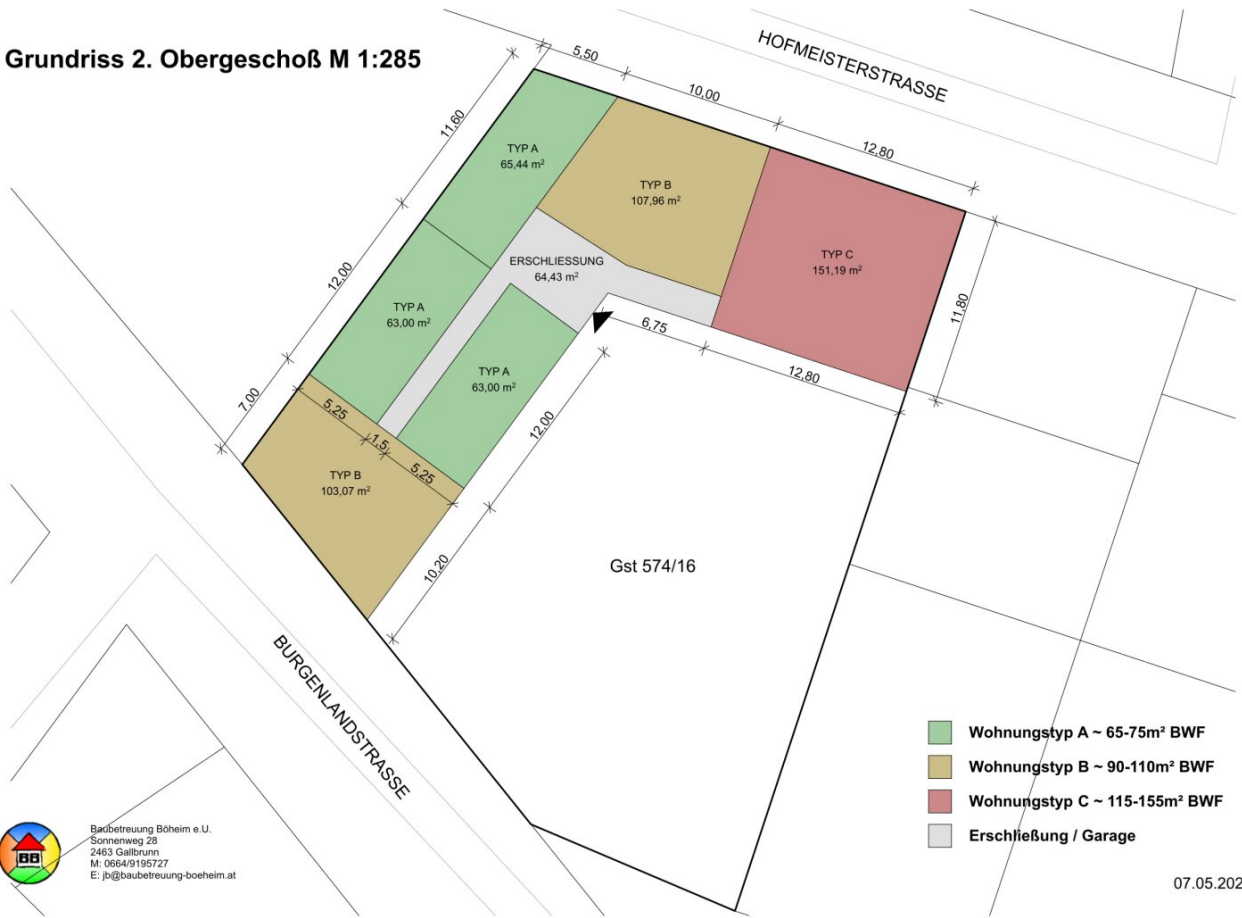


- Wohnungstyp A ~ 65-75m² BWF
- Wohnungstyp B ~ 90-110m² BWF
- Erschließung / Garage


 Baubetreuung Böhme e.U.
 Sonnenweg 28
 2463 Gallbrunn
 M: 06649195727
 E: j.b@baubetreuung-boehme.at

07.05.2026

Grundriss 2. Obergeschoß M 1:285




 Baubetreuung Böhme e.U.
 Sonnenweg 28
 2463 Gallbrunn
 M: 06649195727
 E: j@baubetreuung-boehme.at

07.05.2026

Grundriss Dachgeschoss M 1:285



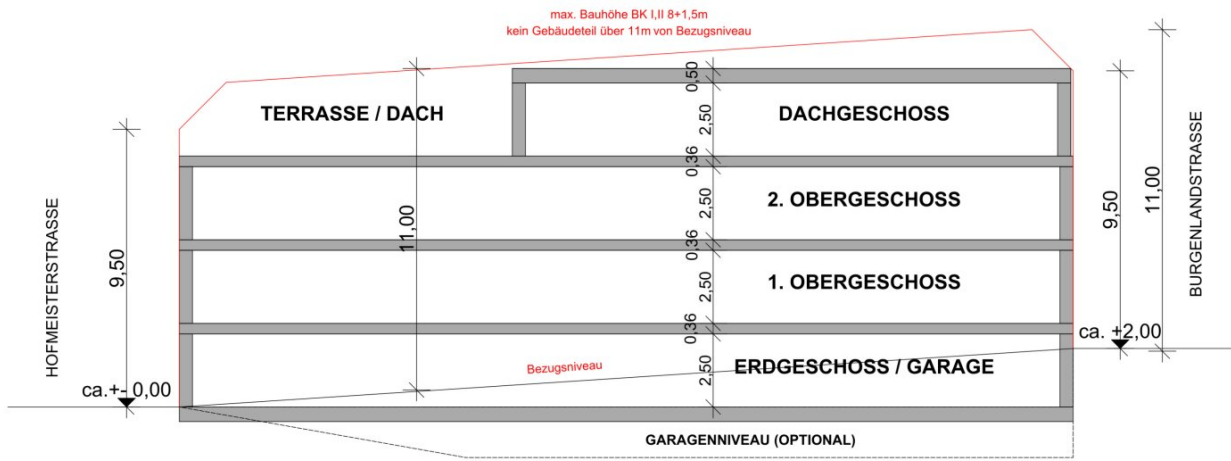
- Wohnungstyp C ~ 115-155m² BWF
- Erschließung / Garage



Baubetreuung Böhme e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 06649195727
E: j.b@baubetreuung-boehme.at

07.05.2026

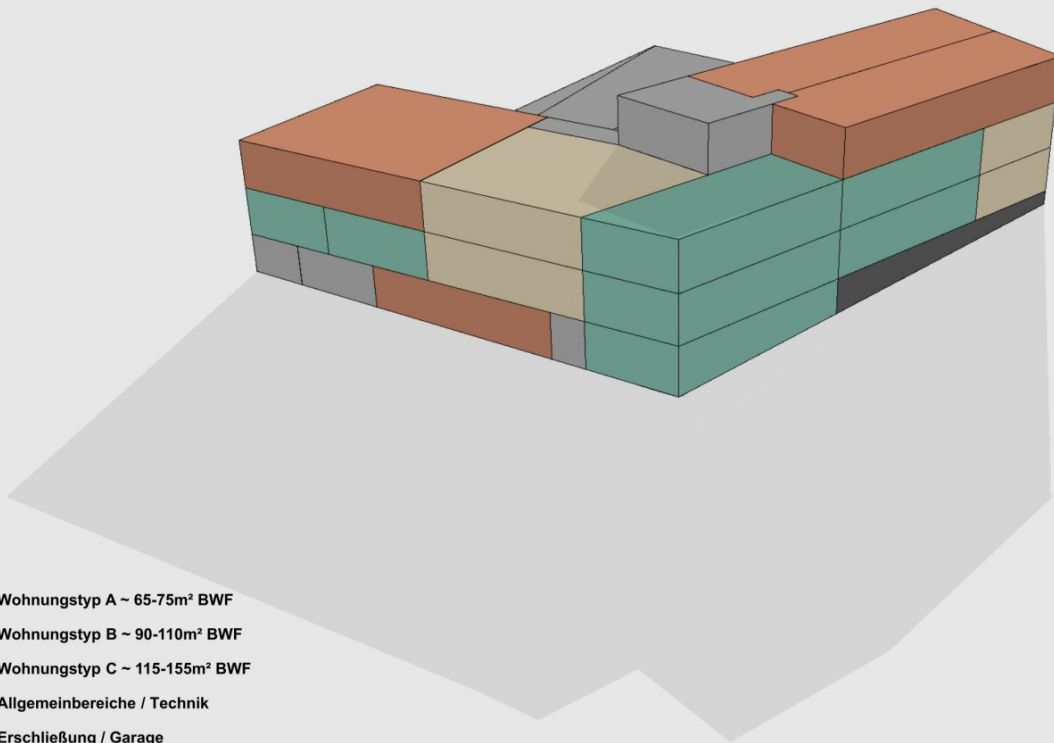
Schnitt - Höhenermittlung



Baubetreuung Böhme e.U.
 Sonnenweg 28
 2463 Gallbrunn
 M: 06649195727
 E: j@baubetreuung-boehme.at

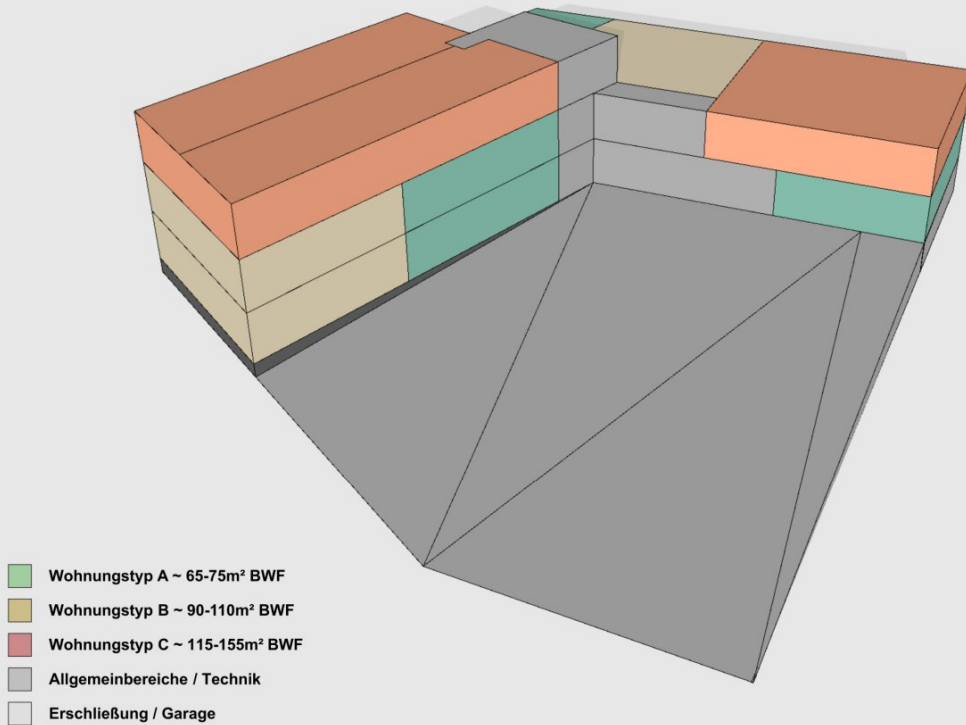
07.05.2026

3D - Visualisierung



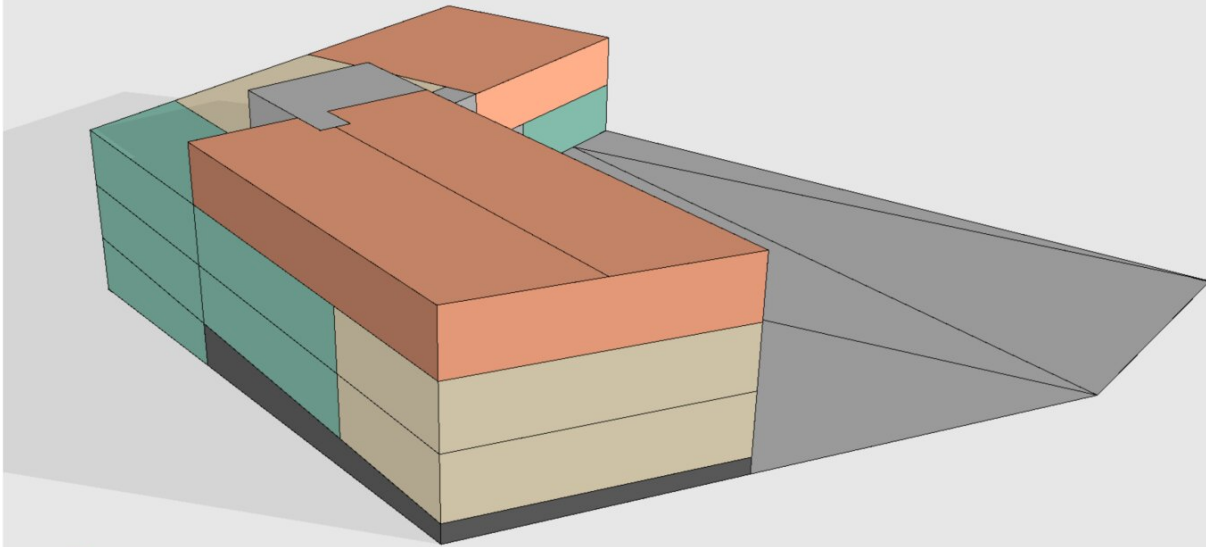
06.05.2026

3D - Visualisierung



06.05.2026

3D - Visualisierung



- Wohnungstyp A ~ 65-75m² BWF
- Wohnungstyp B ~ 90-110m² BWF
- Wohnungstyp C ~ 115-155m² BWF
- Allgemeinbereiche / Technik
- Erschließung / Garage

06.05.2026

AUFSTELLUNG DER BRUTTOFLÄCHEN

	Wohnungstyp A ~ 65-75m² BWF	9 Wohneinheiten gesamt ca. 591,01m²
	Wohnungstyp B ~ 90-110m² BWF	4 Wohneinheiten ca. 422,06m²
	Wohnungstyp C ~ 115-155m² BWF	4 Wohneinheiten ca. 546,76m²
	Allgemeinbereiche / Technik	232,07m²
	Erschließung	271,73m²
	Garage	828,96m²

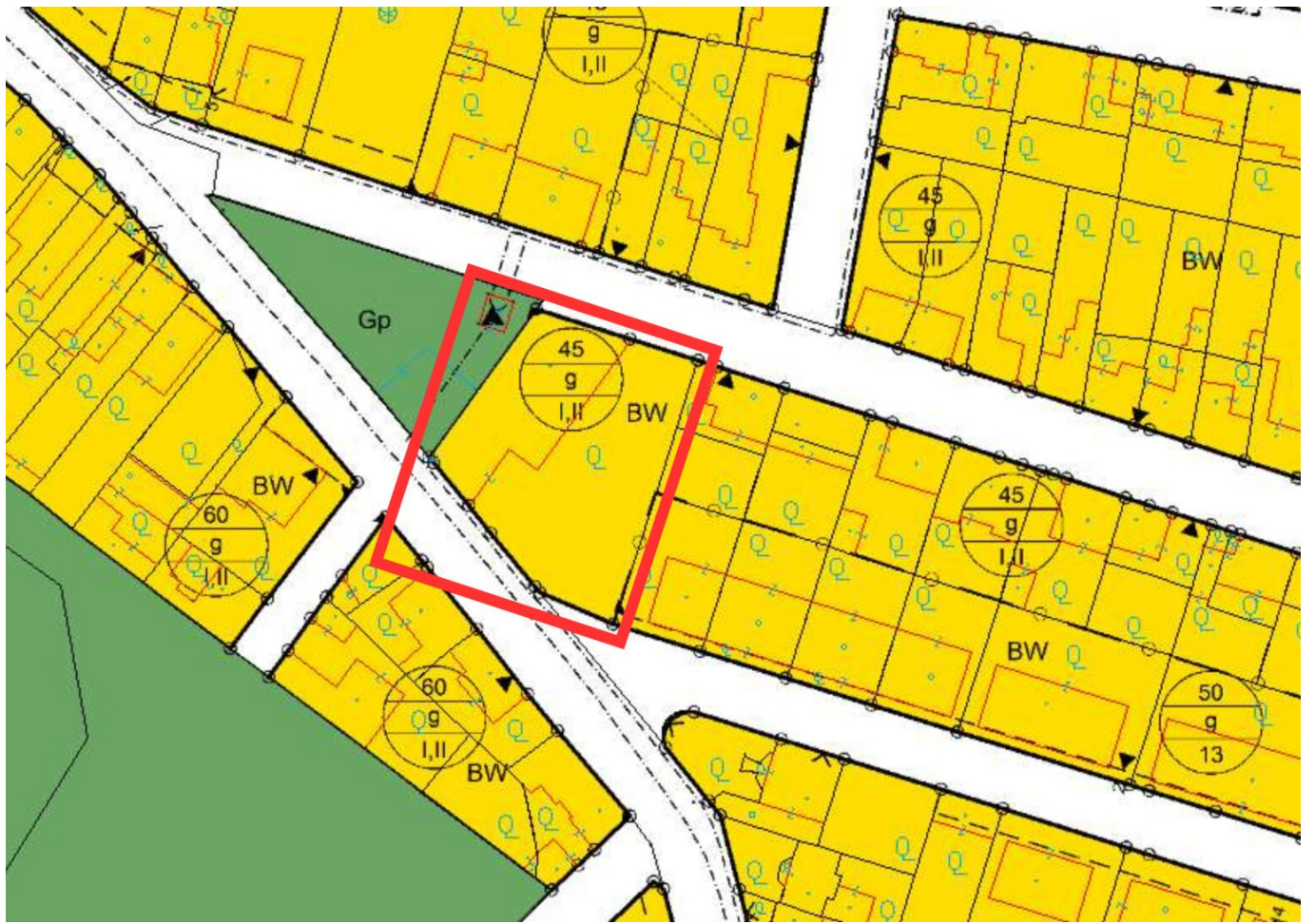
EG - SUMME BWF	216,93m²
1. OG - SUMME BWF	545,16m²
2. OG - SUMME BWF	553,66m²
DG - SUMME BWF	244,08m²

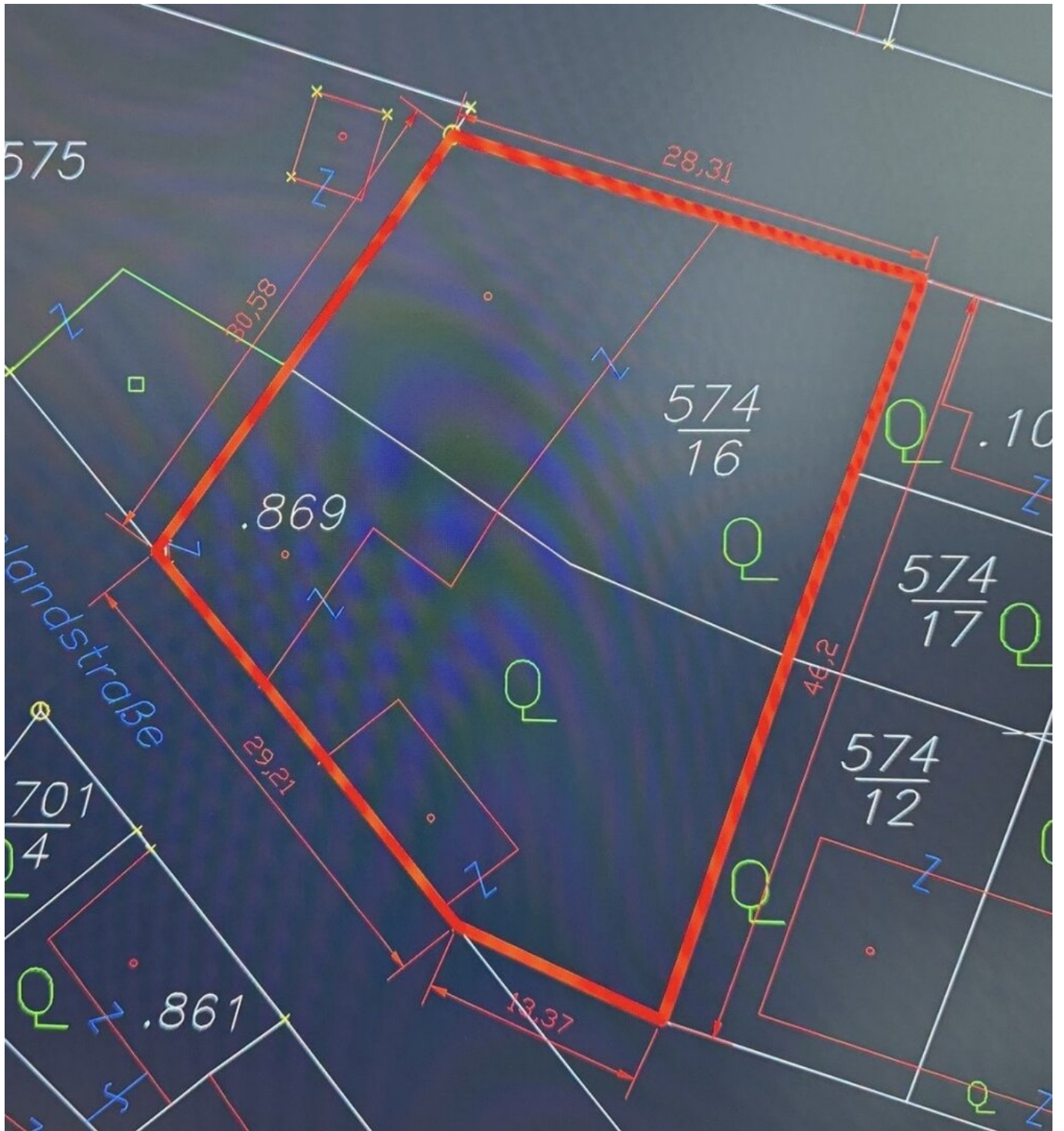
SUMME BRUTTOWOHNUNGSFLÄCHE ca. 1.559,83m²



Baubetreuung Böhme e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 06649195727
E: j@baubetreuung-boehme.at

07.05.2026



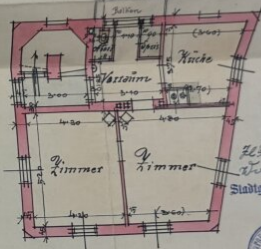
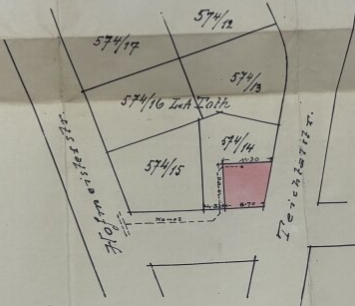
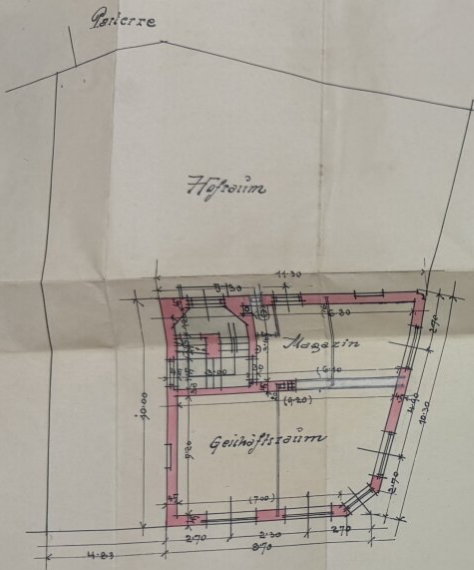




Plan
für die Erbauung eines Wohn-Geschäftshauses in Hainburg, K.P. 574/14, 15
Herrn Ludwig & Frau Anna Toth
gehörig.

Situation 1:500.

I Stock.

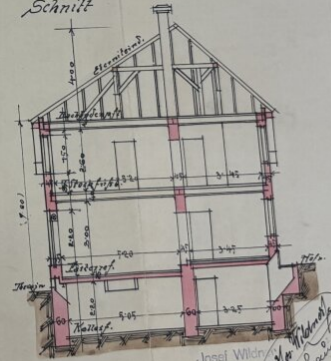
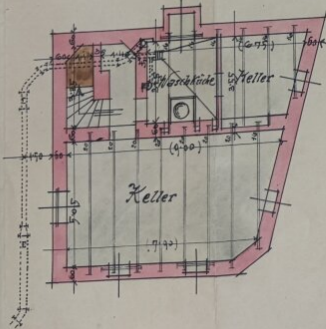


2633/1932
Verdingung
Stadtgemeinde Hainburg a. d. Donau
am 10. März 1932
Der Bürgermeister:
Gulj

Keller

Ansicht

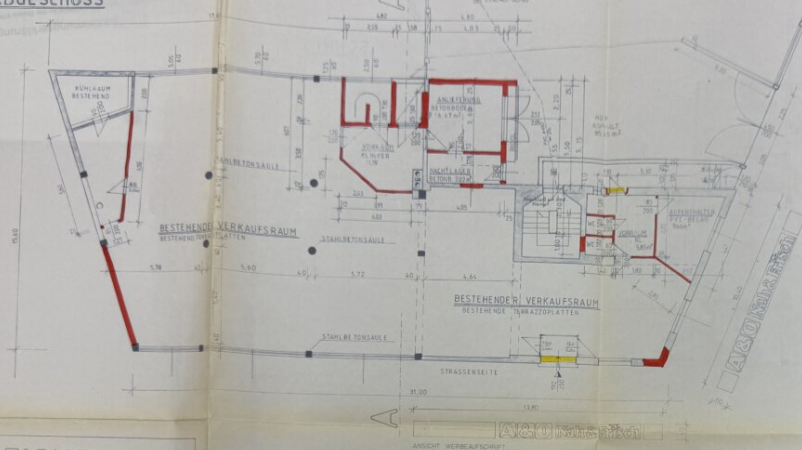
Schnitt



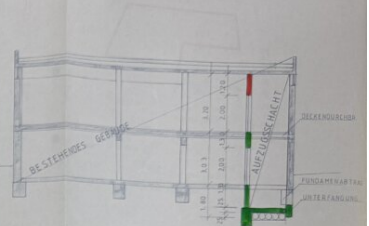
Maßstab 1:100. Ludwig & Anna Toth

Josef Wildt
Architekt u. Stadtbauingenieur
gebürtl. in Laibach, K. u. K.
Sohnmutter
Hainburg a. d. Donau

ERDGESCHOSS



SCHNITT A-A



EINREICHPLAN

ÜBER DIVERSE UMBAUARBEITEN IM BESTEHENDEN GESCHÄFTSLOKAL AUF PARZELLE NUMMER 869 DER KATASTRALGEMEINSCHAFT HAINBURG, BUNDELAND TIROL 2410 HAINBURG, FÜR DIE FIRMA KÄSTNER GMBH, KREMSER STRASSE 35, 3910 ZWETTTL.

PLANINHALT GRUNDRISSSE SCHNITT A-A LAGEPLAN



M 1:100

BAUWERBER

KÄSTNER
3910 ZWETTTL

GRUNDEIGENTUMER

[Handwritten signature]

BAUBEHÖRDE

Als Ausschussmitglied überprüft und genehmigt.

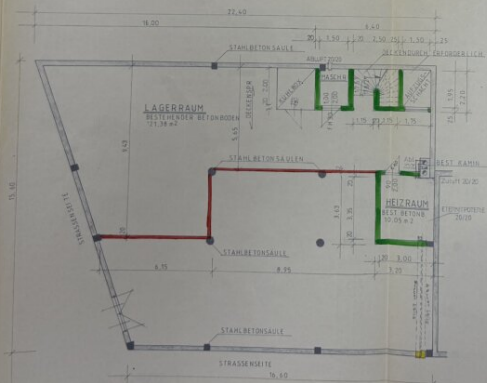
Hainburg, 24. März 1988

[Handwritten signature]

Der Bürgermeister

MARZ 1988

KELLERGESCHOSS



LEGENDE

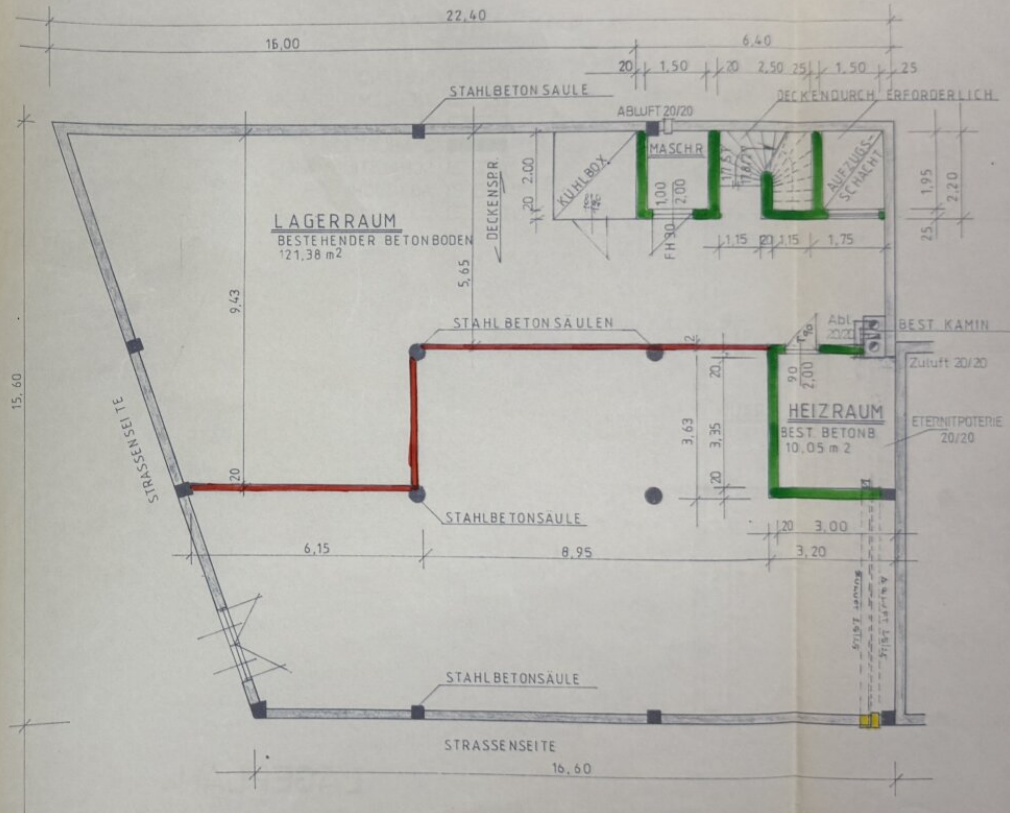
- █ BESTAND
- █ ZIEGELMAUERWERK
- █ BETON
- █ STAHLBETON
- █ SCHALSTROMMWK
- █ ABRUCH

ANSICHT - EINFART









LAGEPLAN 1:500

KELLERGESSCHOSS

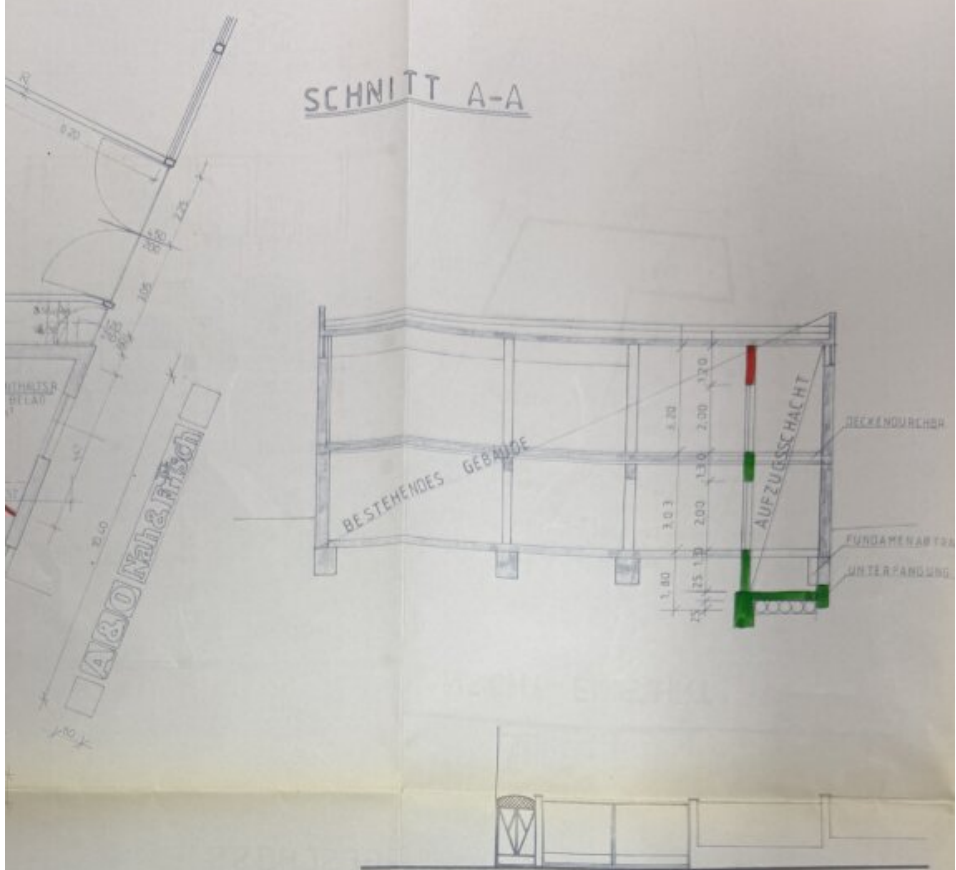


LEGENDE

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

LAGEPL

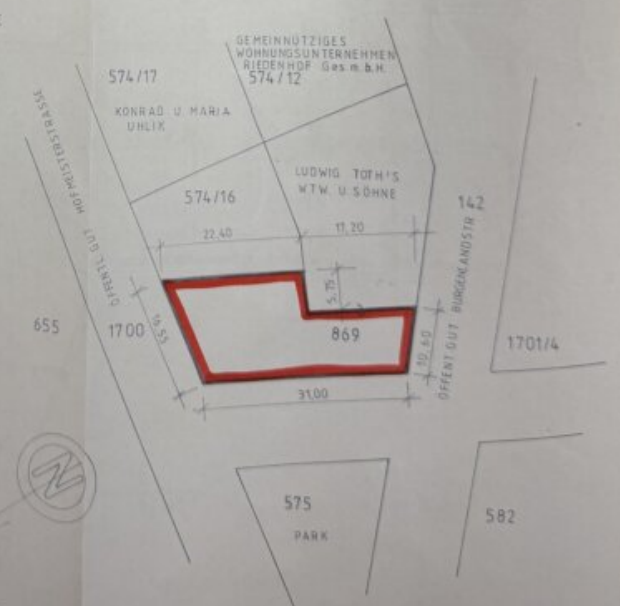
SCHNITT A-A



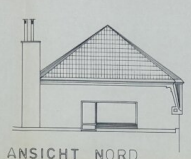
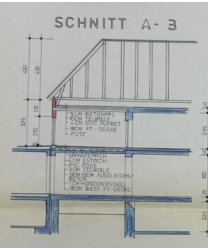
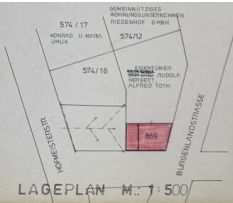
ANSICHT - EINFABRT

LEGENDE

- BESTAND
- ZIEGELMAUERWERK
- BETON
- STAHLBETON
- SCHALSTEINWÜ. (Schalsteinwerk)
- ABBRUCH



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

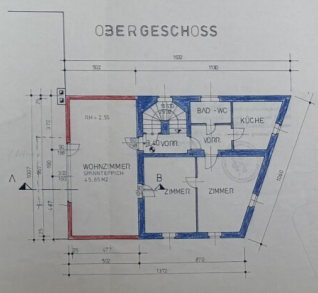
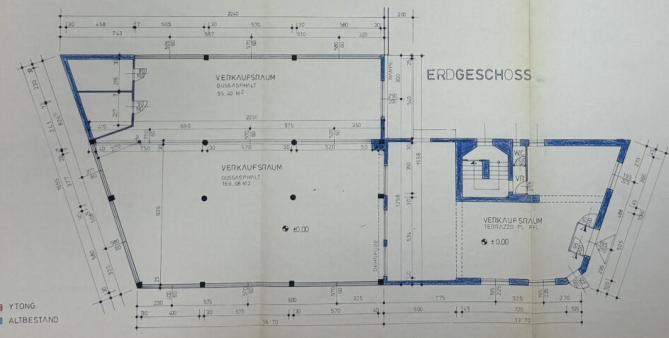
BAUWERBER
Rudolf Toth



BAULEITER
BAUMEISTER
ING. MARTIN SCHÖDL
HAINBURG

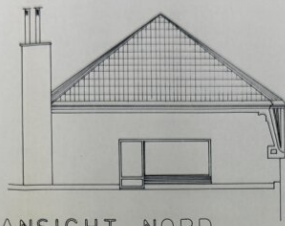
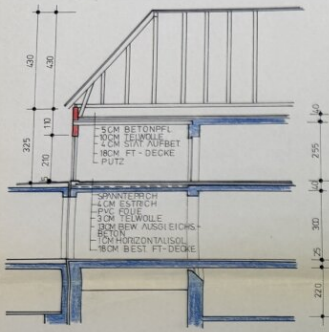
GRUNDGEGENSTÄNDE
Rudolf Toth
Ing. Martin Schödl

PLANVERFASSTER
BRUNO WÄNGLER SCHÖDL
HAINBURGERSTRASSE 12
2410 HAINBURG

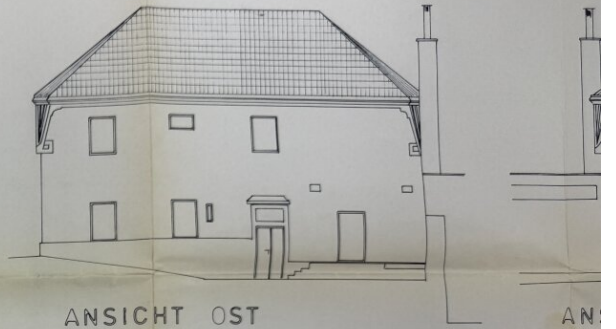


Y TONG
ALTBESTAND

SNITT A-3

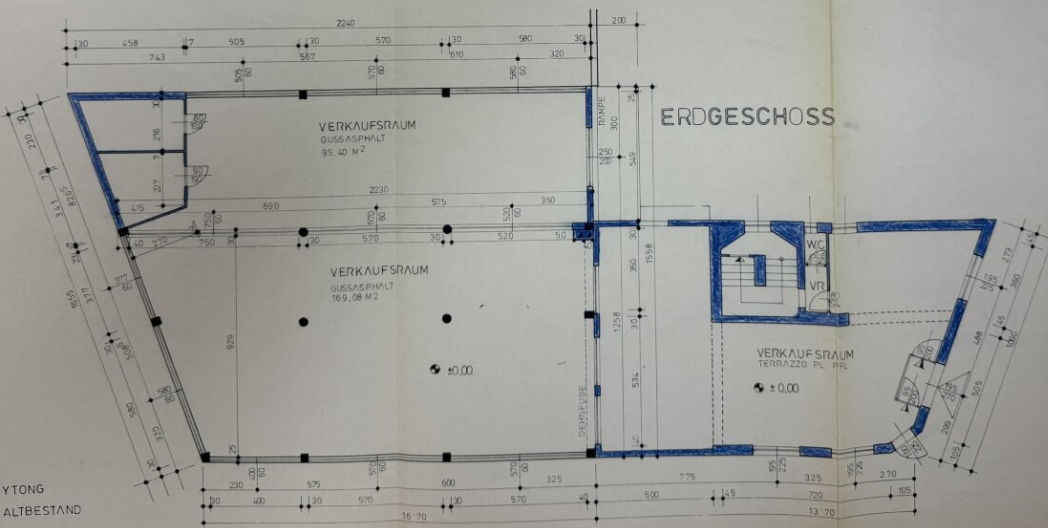


ANSICHT NORD

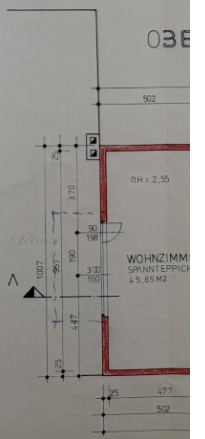


ANSICHT OST

AN...



03E



Objektbeschreibung

Investoren und Bauträger aufgepasst: In ausgezeichneter Ecklage von Hainburg an der Donau bietet dieses rund **1.408 m² große Grundstück** eine seltene Gelegenheit zur Realisierung eines attraktiven Wohnbauprojekts. Die unmittelbare Nähe zum zukünftigen Universitätsstandort, zum Stadtzentrum sowie zur Bahn- und Busanbindung schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Verwertung der entstehenden Wohneinheiten.

Projektpotenzial auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. **1.408 m²**
- Eckgrundstück mit optimaler Erschließung von zwei Straßenseiten
- Bebauungsdichte: **45 %**
- Bauweise: **geschlossen**
- Bauklasse: **I-II**
- Potenzial für ca. **17 Wohneinheiten**
- Geplante **26 PKW-Stellplätze** (gemäß Stellplatzschlüssel 1,5)

Attraktive Zukunftslage

Der neue Universitätsstandort macht Hainburg zu einem aufstrebenden Bildungs- und Wohnstandort. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Nähe zu Wien und Bratislava sorgen für eine nachhaltig hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Zusätzlich profitieren künftige Bewohner von:

- kurzer Distanz zum Bahnhof und Busbahnhof mit Anbindung nach Wien und Bratislava

- fußläufig erreichbarem Stadtzentrum
- hervorragender Infrastruktur mit Nahversorgern, Gastronomie und Apotheken

Bestand & Entwicklung

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Altbestand mit ehemaligem Geschäftslokal und Wohneinheit (ca. 250 m² Nutzfläche zzgl. Keller). Für eine Neubebauung ist der Abbruch vorgesehen; ein entsprechendes Abbruchangebot liegt bereits vor.

Hinweis: Die angeführte Projektstudie dient ausschließlich als unverbindlicher Bebauungsvorschlag. Sämtliche Planungen, Bebauungsmöglichkeiten und Projektierungen sind vom Erwerber mit den zuständigen Behörden und dem Bauamt abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Fazit

Ein hervorragend positioniertes Entwicklungsgrundstück mit überzeugenden Kennzahlen, hoher Ausnutzbarkeit und starkem Wertsteigerungspotenzial durch den zukünftigen Universitätsstandort. Die Kombination aus Wohnbaudichte, Infrastruktur und Entwicklungsperspektive macht diese Liegenschaft zu einer attraktiven Gelegenheit für Bauträger und Projektentwickler.

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

Kindergarten <500m
Schule <1.000m
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