Preisreduktion! 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:	520.000,00 €

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








AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN








AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN

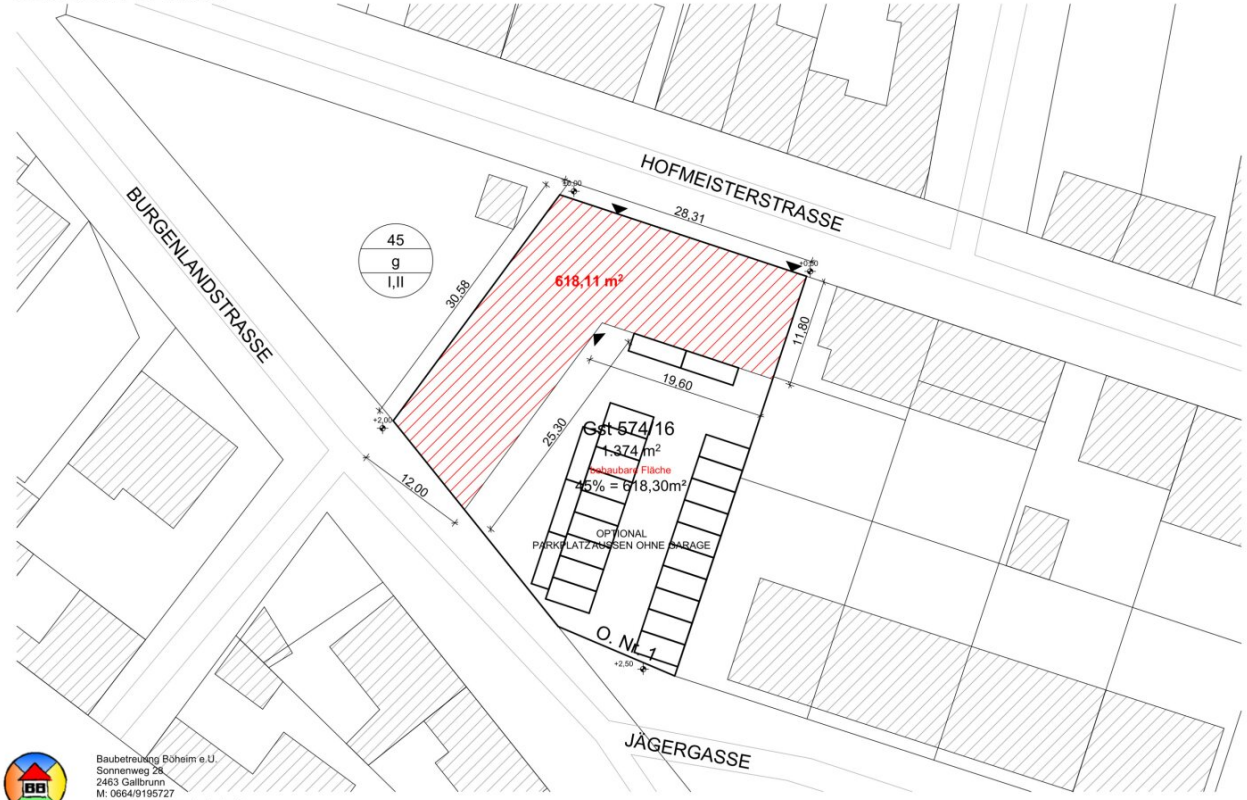

AGOLLI
IMMOBILIEN

Bebauungsstudie
2410 Hainburg an der Donau, Jägergasse 1

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

07.05.2026

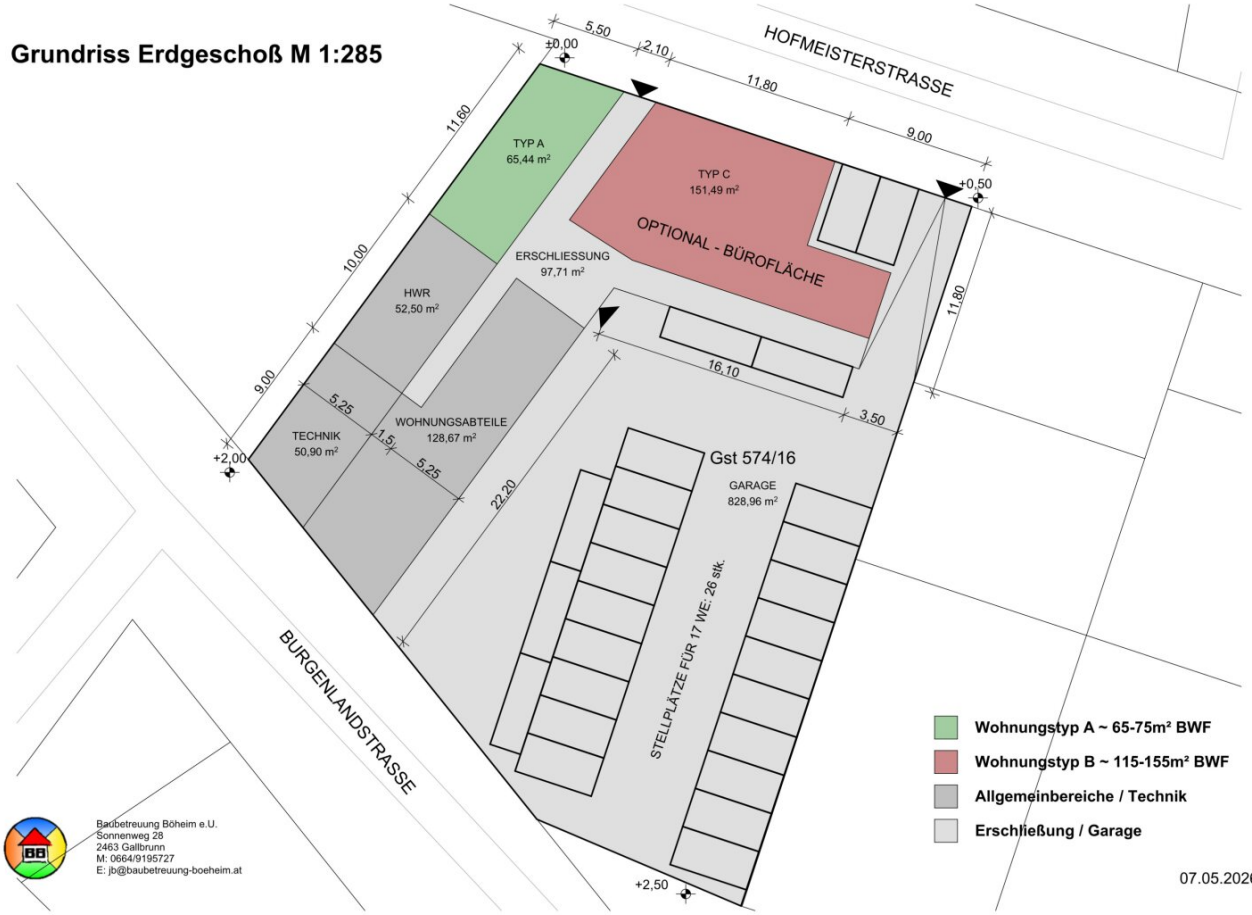
Übersicht M 1:500



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

07.05.2026

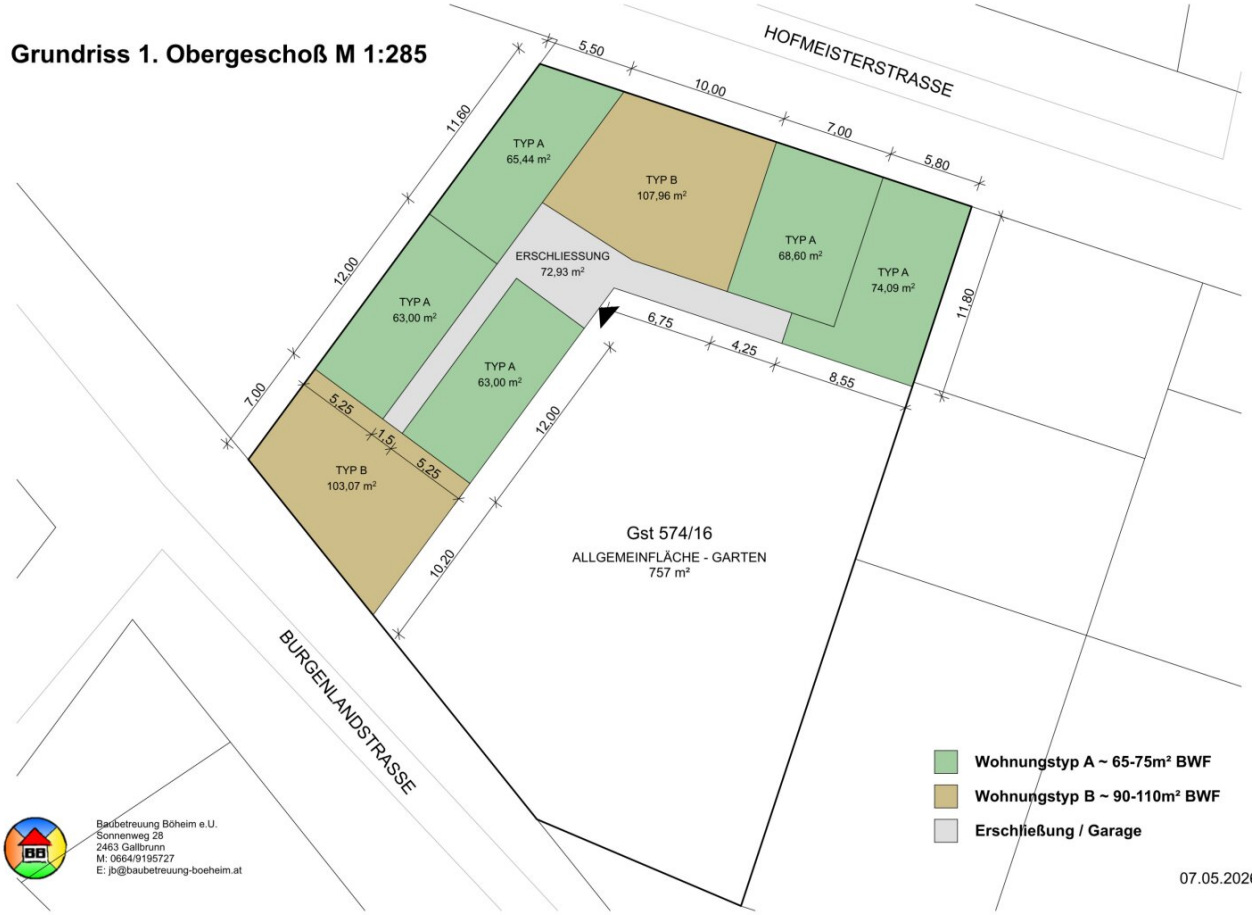
Grundriss Erdgeschoß M 1:285



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

07.05.2026

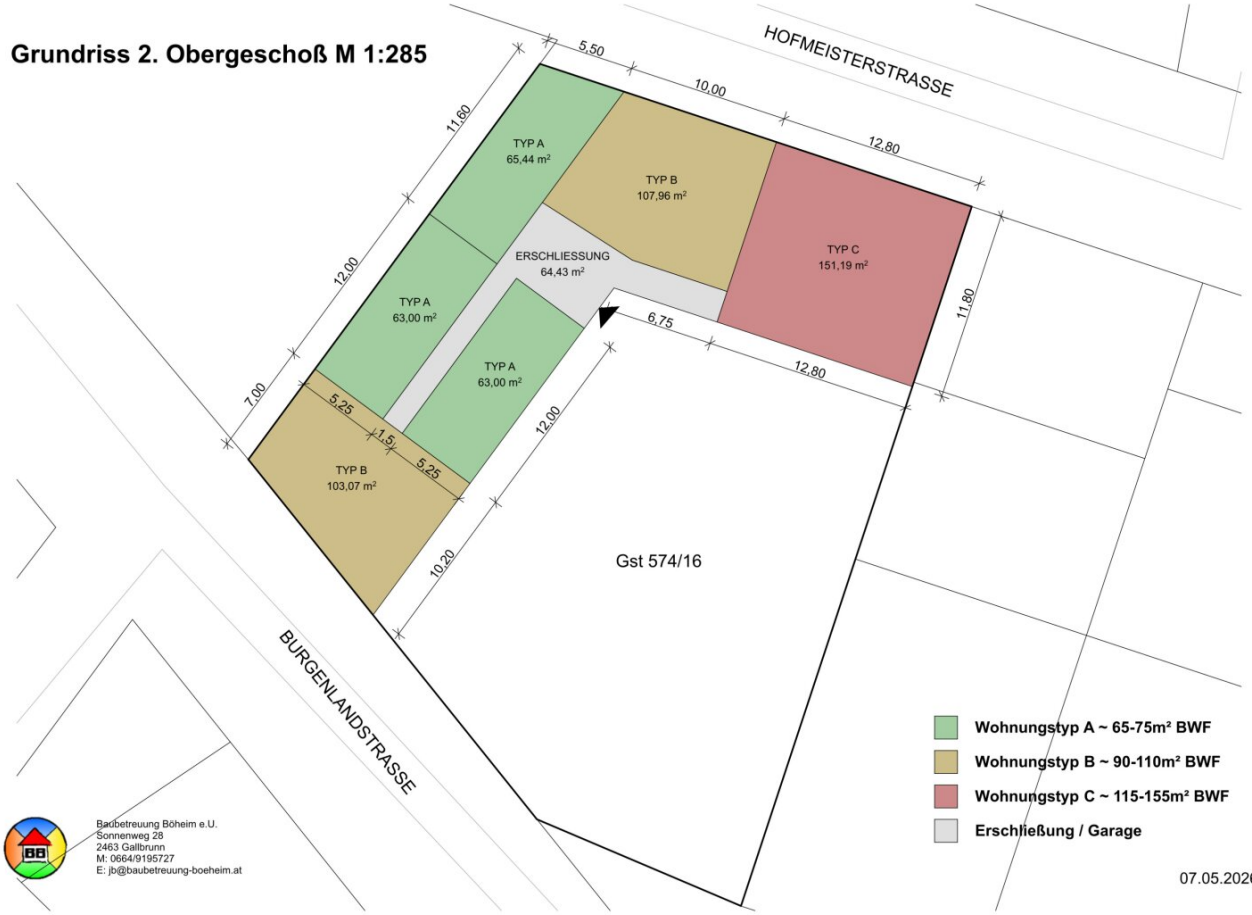
Grundriss 1. Obergeschoß M 1:285



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

07.05.2026

Grundriss 2. Obergeschoß M 1:285



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

07.05.2026

Grundriss Dachgeschoss M 1:285



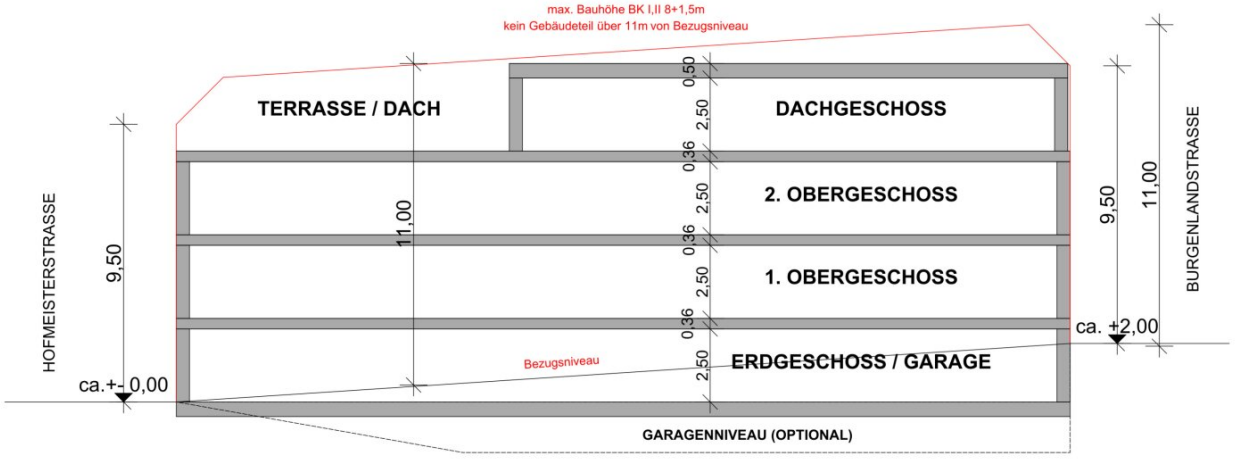
Baubetreuung Böheim e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 0664/9195727
E: jb@baubetreuung-boeheim.at

Wohnungstyp C ~ 115-155m² BWF

Erschließung / Garage

07.05.2026

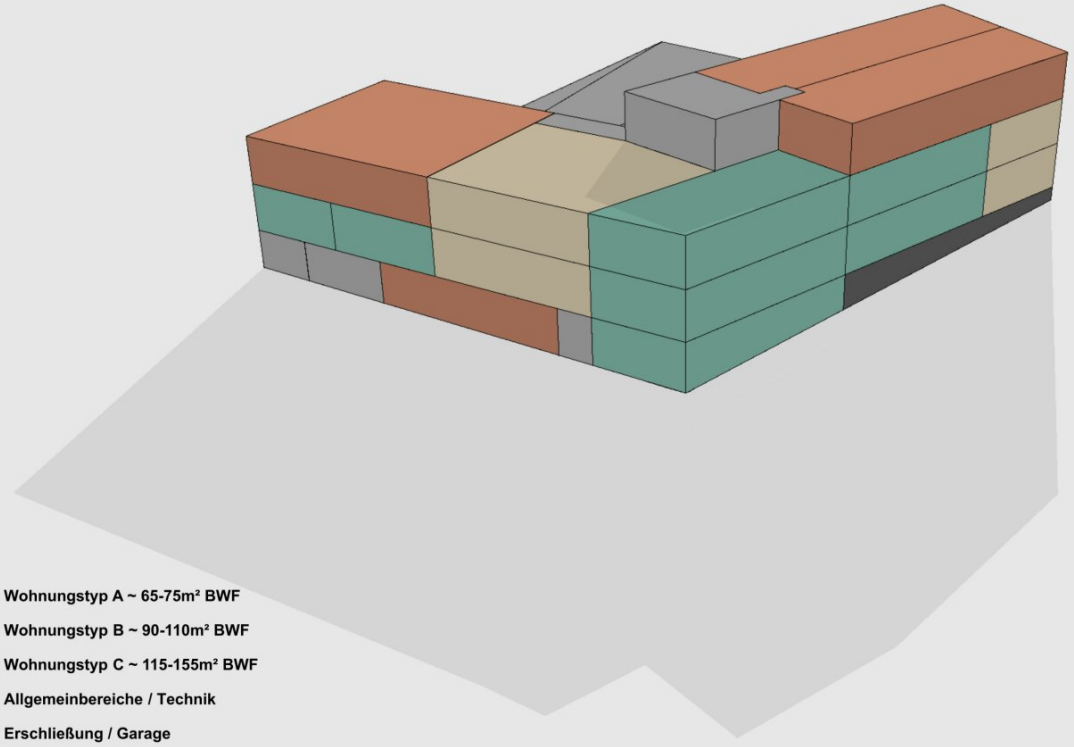
Schnitt - Höhenermittlung



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

07.05.2026

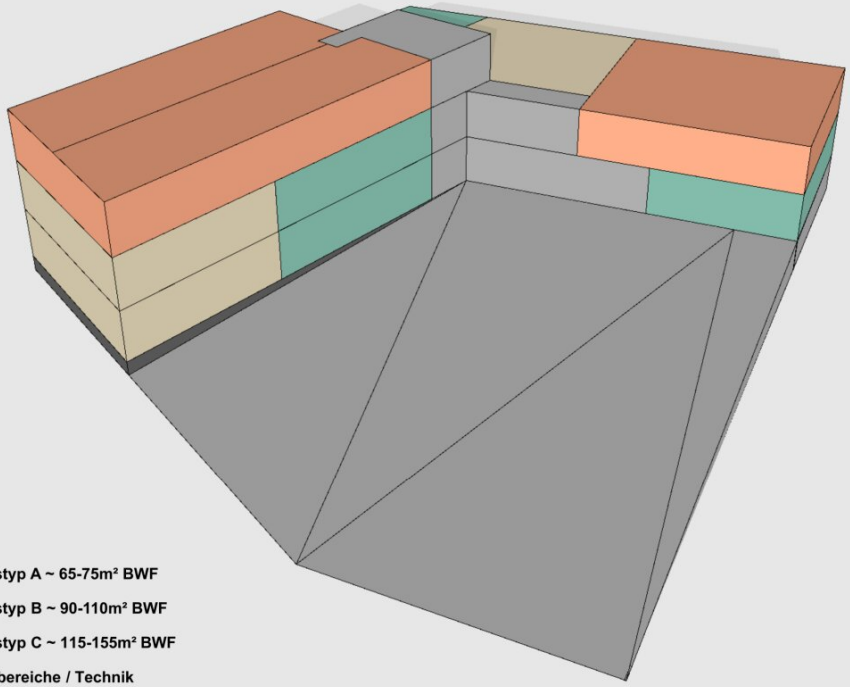
3D - Visualisierung



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

06.05.2026

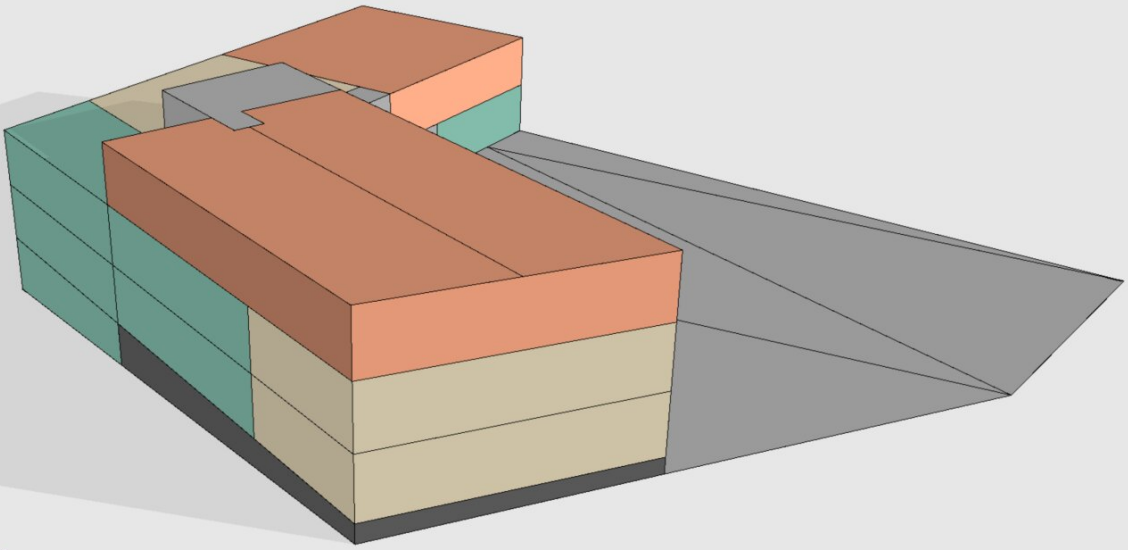
3D - Visualisierung



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

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

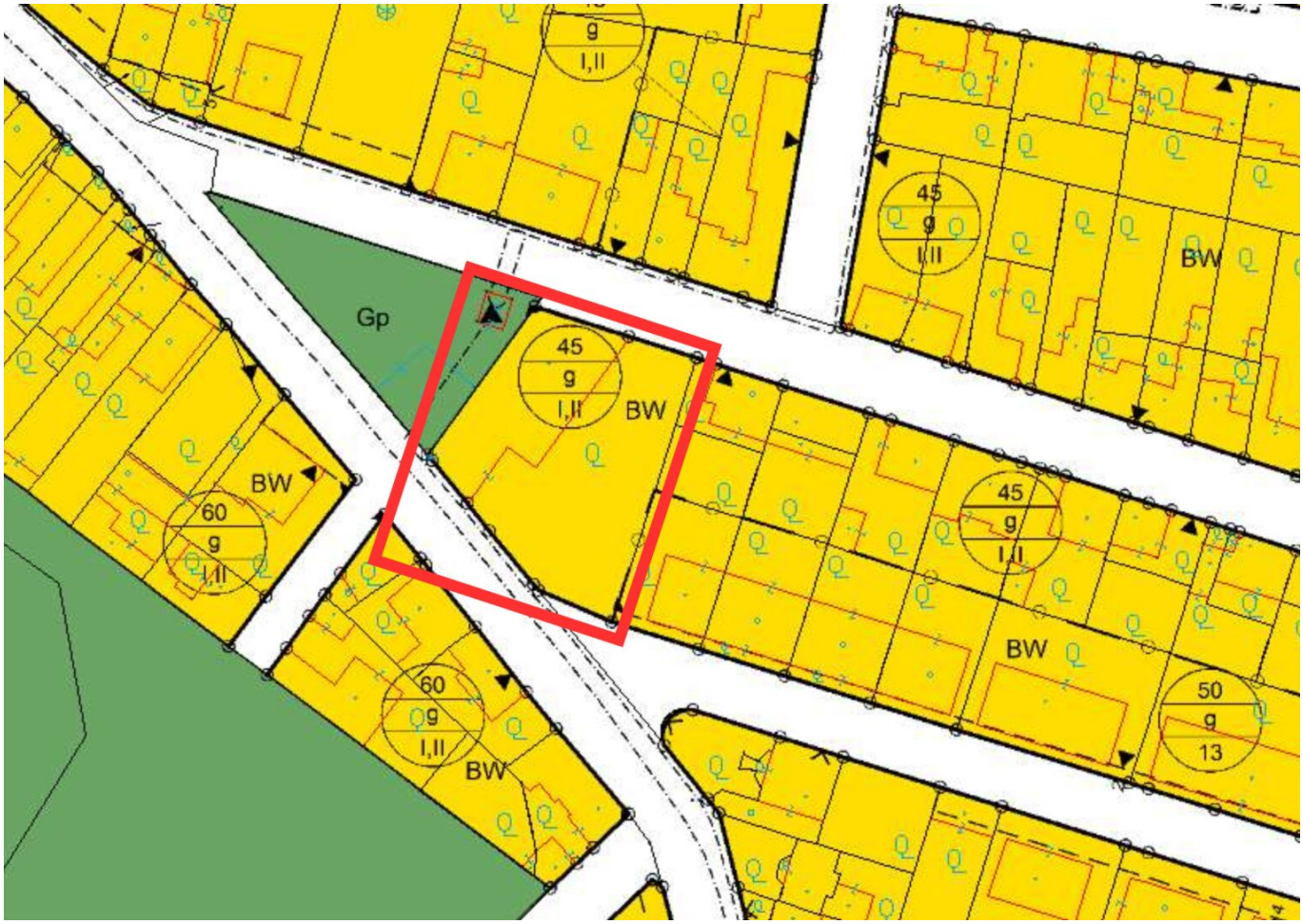
Wohnungstyp A ~ 65-75m² BWF		9 Wohneinheiten gesamt ca. 591,01m²
Wohnungstyp B ~ 90-110m² BWF		4 Wohneinheiten ca. 422,06m²
Wohnungstyp C ~ 115-155m² BWF		4 Wohneinheiten ca. 546,76m²
Allgemeinbereiche / Technik	232,07m²	
Erschließung	271,73m²	
Garage	828,96m²	

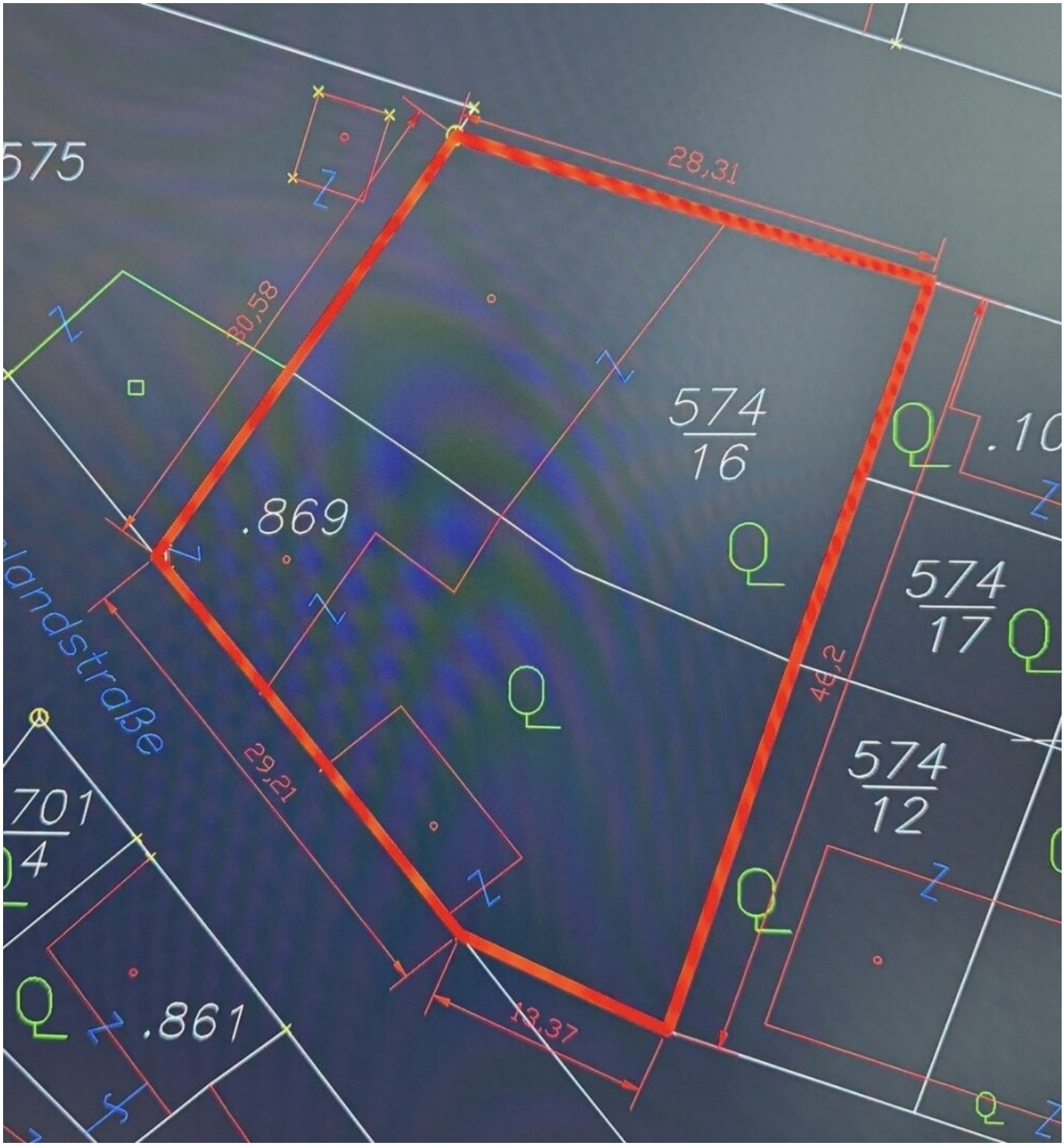
EG - SUMME BWF	216,93m²
1. OG - SUMME BWF	545,16m²
2. OG - SUMME BWF	553,66m²
DG - SUMME BWF	244,08m²

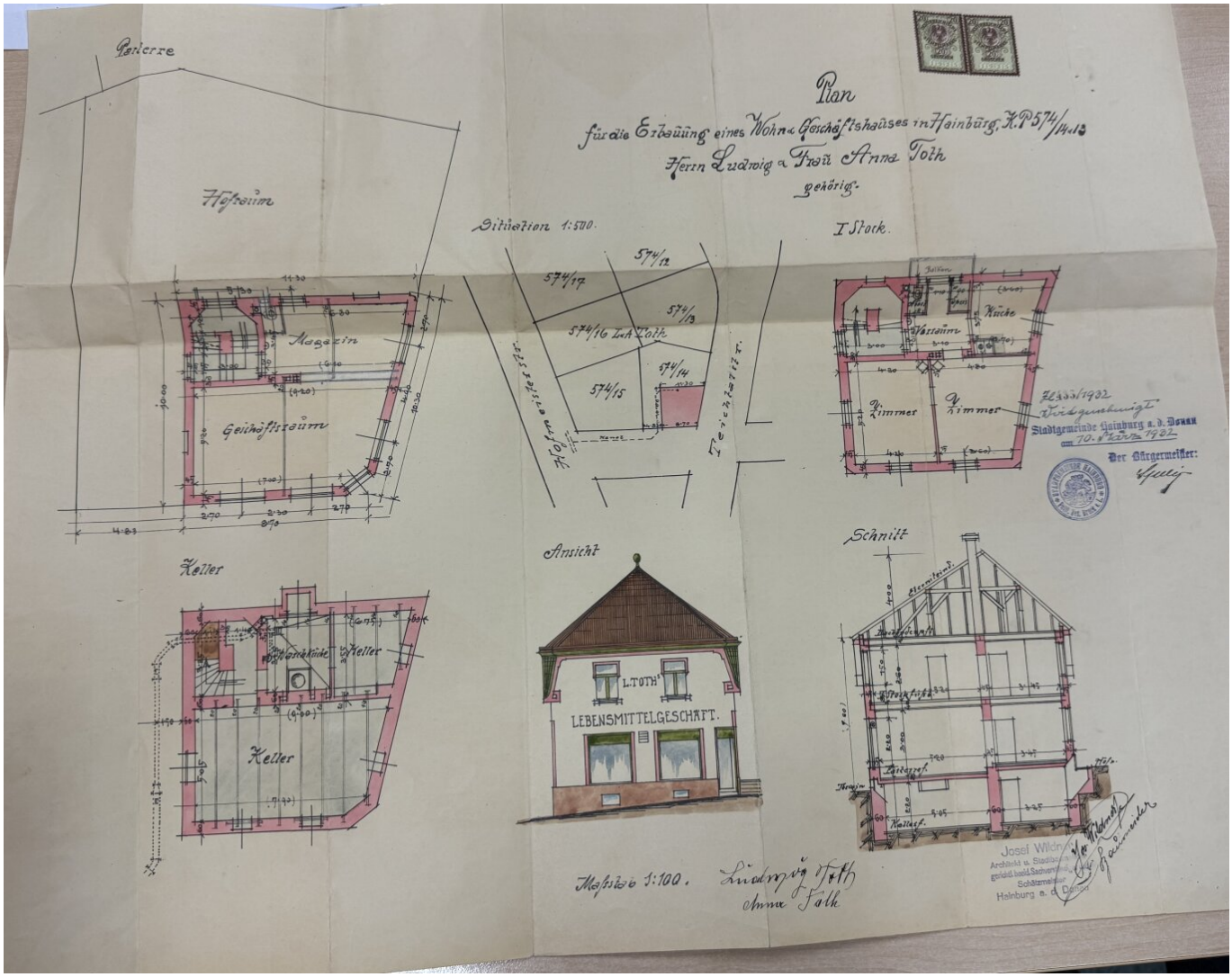
SUMME BRUTTOWOHNUNGSFLÄCHE ca. 1.559,83m²

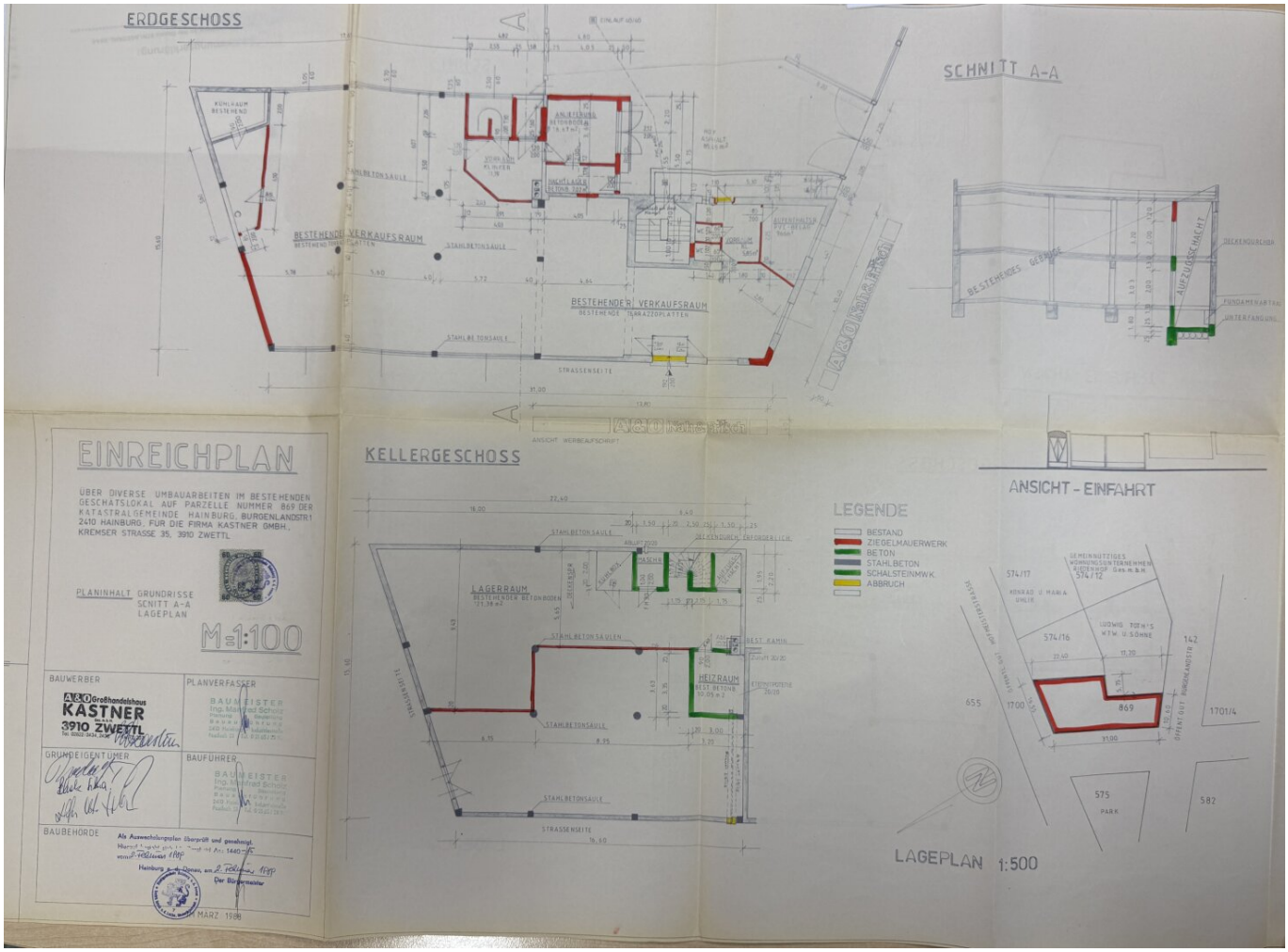
Baubetreuung Böheim e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 0664/9195727
E: jb@baubetreuung-boeheim.at

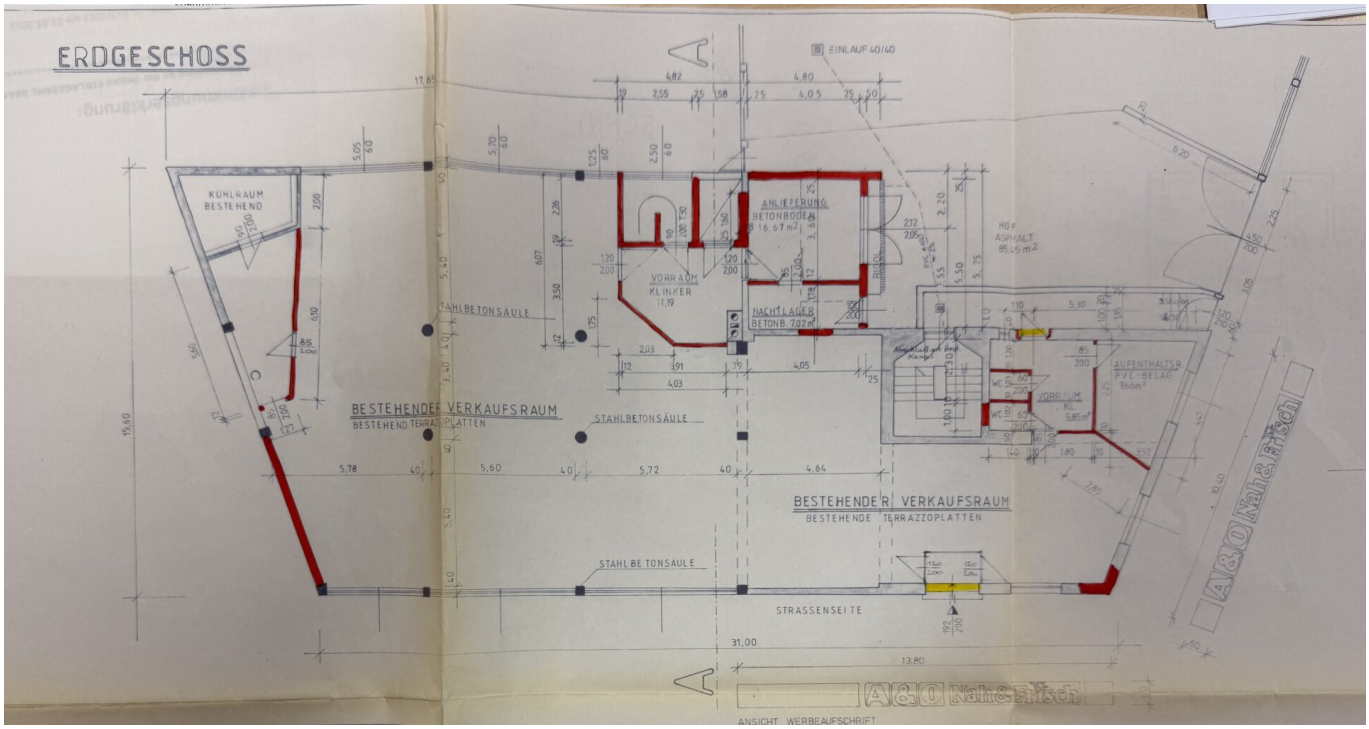
07.05.2026


g
I,II
45
g
I,II
BW
Gp
45
g
I,II
BW
BW
60
g
I,II
45
g
I,II
BW
60
g
I,II
BW
50
g
13


575
28,31
30,58
574
16
.869
574
17
.10
46,2
574
12
landstraße
29,21
701
4
.861
13,37

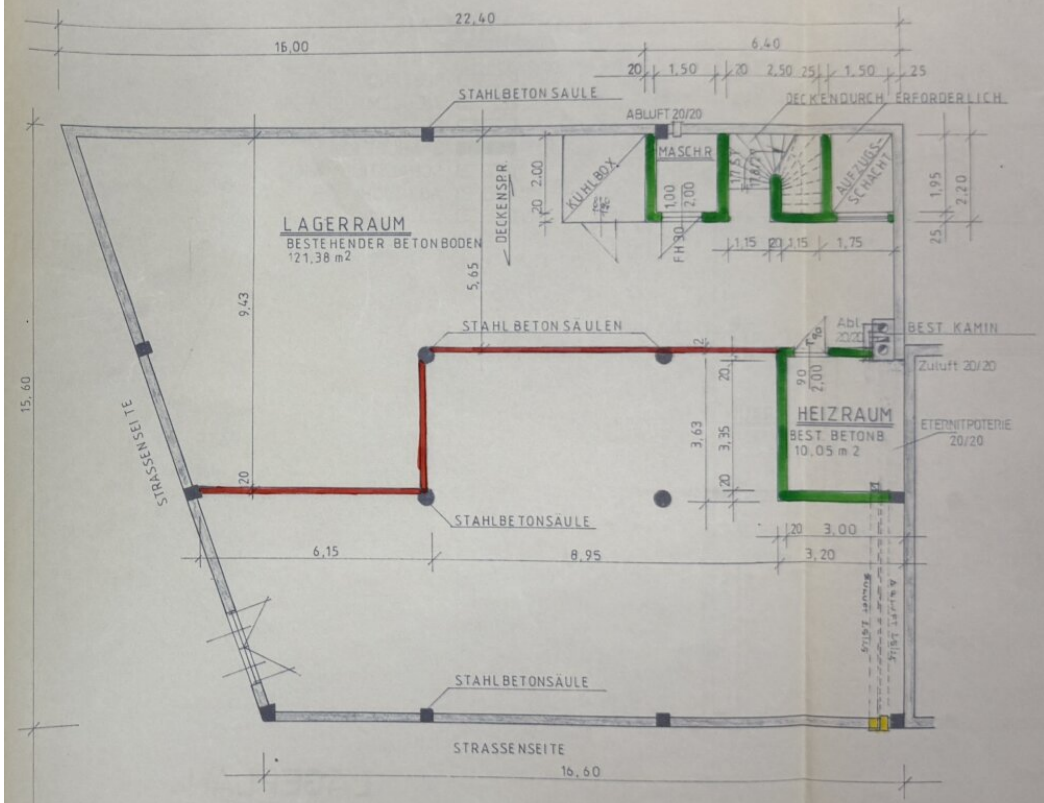

Pariere
Hofraum
Magazin
Geschäftsraum
Keller
Waschküche
Keller
Keller
Situation 1:500.
574/12
574/17
574/13
574/16 L.A. Toth
574/14
574/15
Ansicht
L.TOTH
LEBENSMITTELGESCHÄFT.
I Stock.
Küche
Vorraum
Zimmer
Zimmer
Schnitt
Maßstab 1:100.
Ludwig Toth
Anna Toth
Josef Wildner
Hainburg a. d. Donau


ERDGESCHOSS
SCHNITT A-A
BESTEHENDER VERKAUFSRAUM
BESTEHENDE TERRAZZOPLATTEN
STAHLBETONSÄULE
STRASSENSEITE
A30 Hainburg
ANSICHT WERBEAUFSCHRIFT
EINREICHPLAN
ÜBER DIVERSE UMBAUARBEITEN IM BESTEHENDEN GESCHÄFTSLOKAL AUF PARZELLE NUMMER 869 DER KATASTRALGEMEINDE HAINBURG, BURGENLANDSTR.1 2410 HAINBURG, FÜR DIE FIRMA KASTNER GMBH., KREMSER STRASSE 35, 3910 ZWETTL
PLANINHALT GRUNDRISSE SCHNITT A-A LAGEPLAN
M = 1:100
BAUWERBER
A&O Großhandelshaus
KASTNER
3910 ZWETTL
PLANVERFASSER
BAUMEISTER
Ing. Manfred Scholz
GRUNDEIGENTÜMER
BAUFÜHRER
BAUMEISTER
Ing. Manfred Scholz
BAUBEHÖRDE
Als Auswechslungsplan überprüft und genehmigt.
Hainburg a.d. Donau, am 2. Februar 1990
Der Bürgermeister
MÄRZ 1988
KELLERGESCHOSS
LAGERRAUM
BESTEHENDER BETONBODEN
HEIZRAUM
STAHLBETONSÄULEN
STRASSENSEITE
LEGENDE
BESTAND
ZIEGELMAUERWERK
BETON
STAHLBETON
SCHALSTEINMWK.
ABBRUCH
ANSICHT - EINFAHRT
LAGEPLAN 1:500
574/17
574/16
574/12
869
655
1700
1701/4
142
575
582
PARK


ERDGESCHOSS
EINLAUF 60/60
KÜHLRAUM BESTEHEND
ANLIEFERUNG BETONBODEN 16,67 m²
VORRAUM KLINKER 11,19
NACHTLAGER BETONB. 7,07 m²
HOF ASPHALT 85,15 m²
AUFENTHALTSR. PVC-BELAG 9,66 m²
STAHLBETONSÄULE
BESTEHENDER VERKAUFSRAUM
BESTEHEND TERRAZZOPLATTEN
STAHLBETONSÄULE
BESTEHENDER VERKAUFSRAUM
BESTEHENDE TERRAZZOPLATTEN
STAHLBETONSÄULE
STRASSENSEITE
A80 Nahe&Frisch
31,00
13,80
A80 Nahe&Frisch
ANSICHT WERBEAUFSCHRIFT

ANSICHT WERBEAUFSCHRIFT

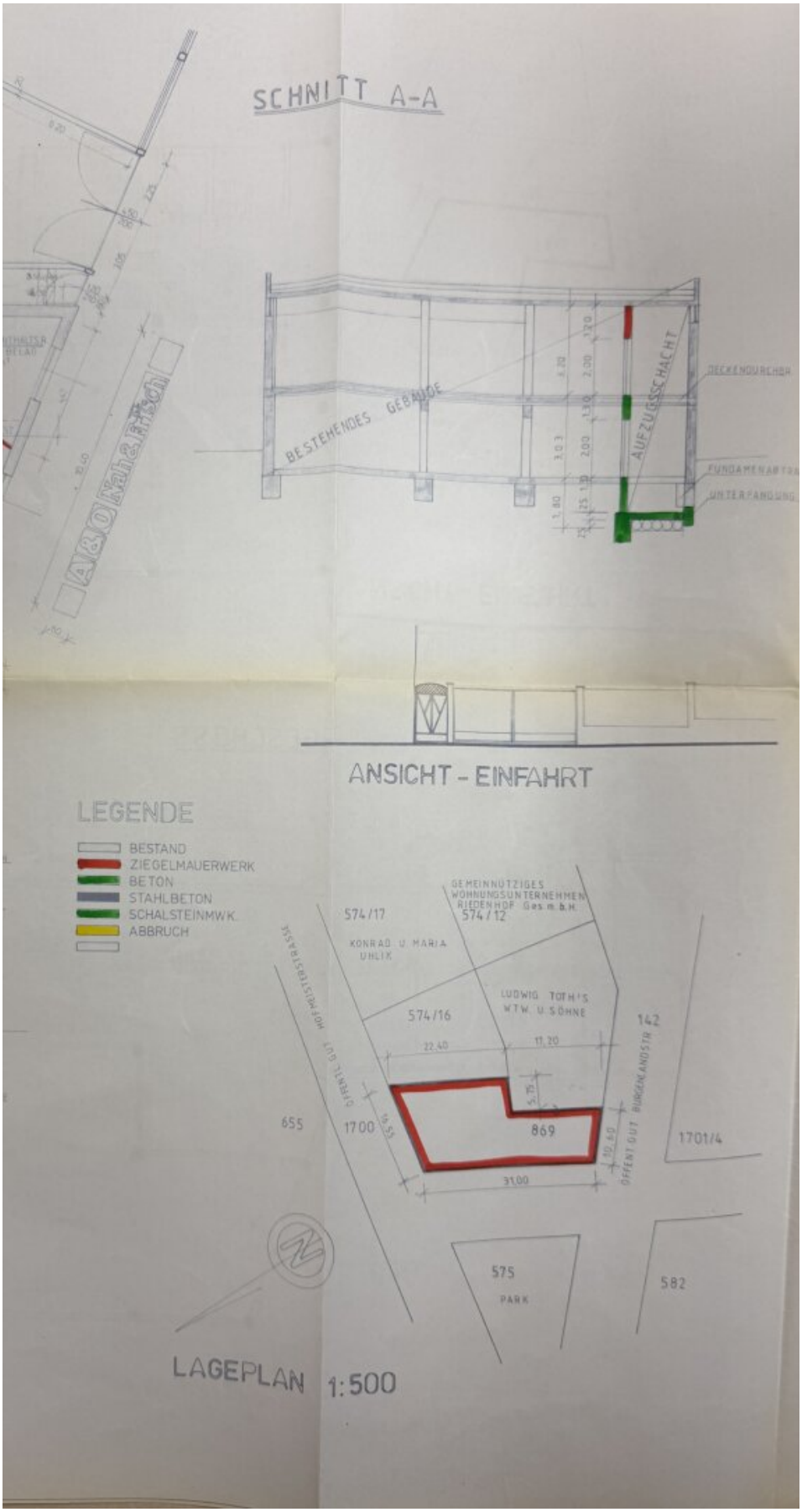
KELLERGESCHOSS

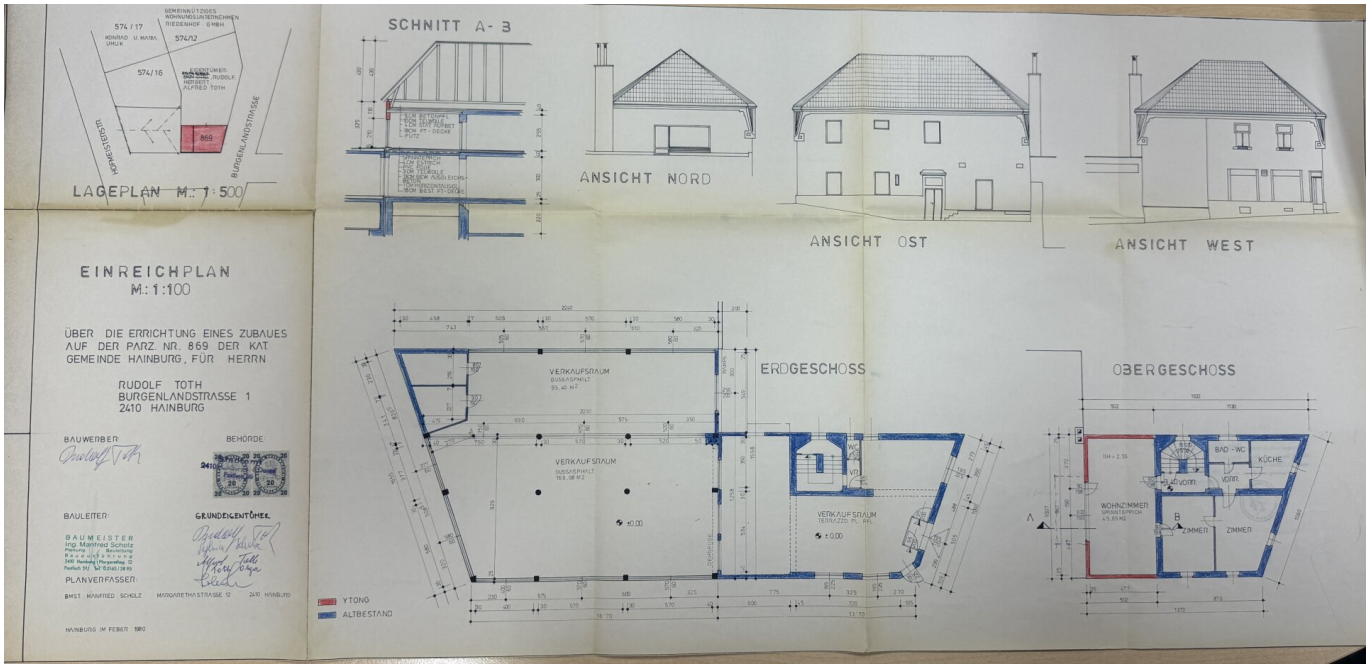


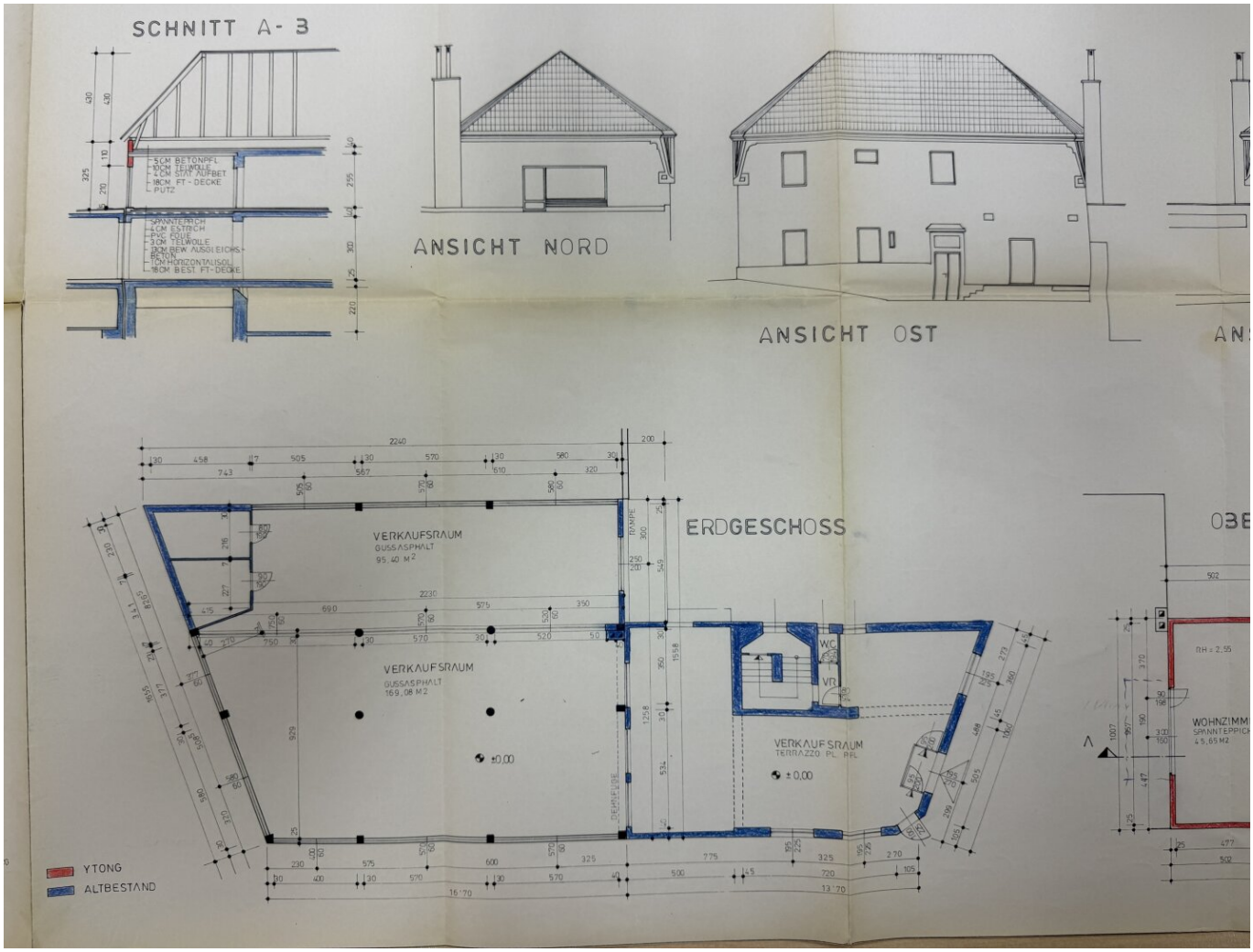
LEGENDE

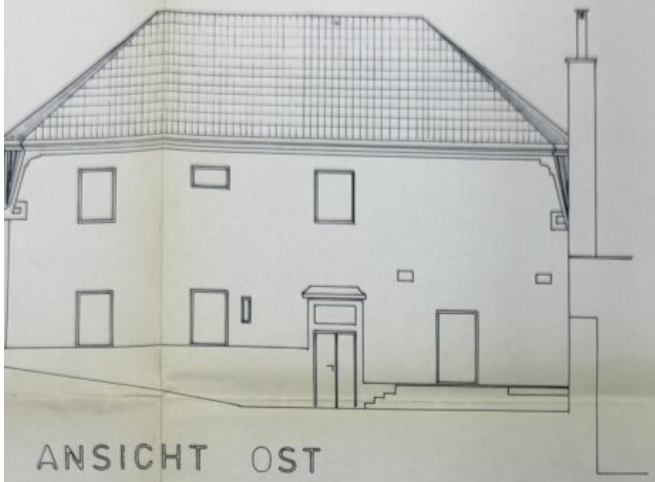
- BESTAND
- ZIEGELMAUERWERK
- BETON
- STAHLBETON
- SCHALSTEINMWK.
- ABBRUCH

LAGEPL


SCHNITT A-A
BESTEHENDES GEBÄUDE
AUFZUGSSCHACHT
DECKENOBERKANTE
FUNDAMENTABTRA
UNTERFANGUNG
ANSICHT - EINFAHRT
LEGENDE
BESTAND
ZIEGELMAUERWERK
BETON
STAHLBETON
SCHALSTEINMW.K.
ABBRUCH
574/17
KONRAD U. MARIA UNLIK
GEMEINNÜTZIGES WOHNUNGSUNTERNEHMEN RIEDENHOF Ges.m.b.H.
574/12
LUDWIG TOTH'S WTW. U. SÖHNE
574/16
22.40
11.20
5.75
869
31.00
10.60
655
1700
16.53
142
1701/4
575
PARK
582
LAGEPLAN 1:500


574/17
KONRAD U. MAIRA UMUK
574/12
574/16
869
BURGENLANDSTRASSE
LAGEPLAN M.: 1:500
SCHNITT A-B
ANSICHT NORD
ANSICHT OST
ANSICHT WEST
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:
BEHÖRDE:
BAULEITER:
GRUNDEIGENTÜMER:
BAUMEISTER
Ing. Manfred Scholz
PLANVERFASSER:
BMST. MANFRED SCHOLZ
MARGARETHASTRASSE 12
2410 HAINBURG
HAINBURG IM FEBER 1980
ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS
VERKAUFSRAUM
VERKAUFSRAUM
VERKAUFSRAUM
TERRAZZO FL. PFL.
WOHNZIMMER
BAD - WC
KÜCHE
ZIMMER
ZIMMER
YTONG
ALTBESTAND

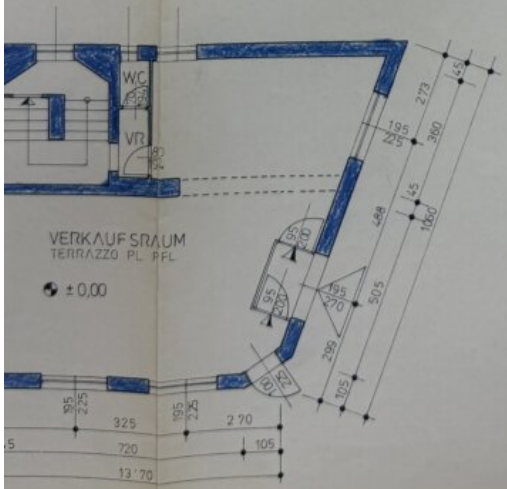

SCHNITT A-B
5CM BETONPFL
2CM TEILMOLLE
4 CM STAT. AUFBET
18CM FT - DECKE
PUTZ
SPANNTEPPICH
4 CM ESTRICH
PVC FOLIE
3 CM TEILMOLLE
10CM BEW. AUSGLEICHS-BETON
TCM HORIZONTALISOL
18CM BEST. FT-DECKE
ANSICHT NORD
ANSICHT OST
ERDGESCHOSS
VERKAUFSRAUM
GUSSASPHALT
95,40 M2
VERKAUFSRAUM
GUSSASPHALT
169,08 M2
VERKAUFSRAUM
TERRAZZO PL. PRL
WC
VR
±0,00
DEHNFUGE
TÜRHÖHE
YTONG
ALTBESTAND



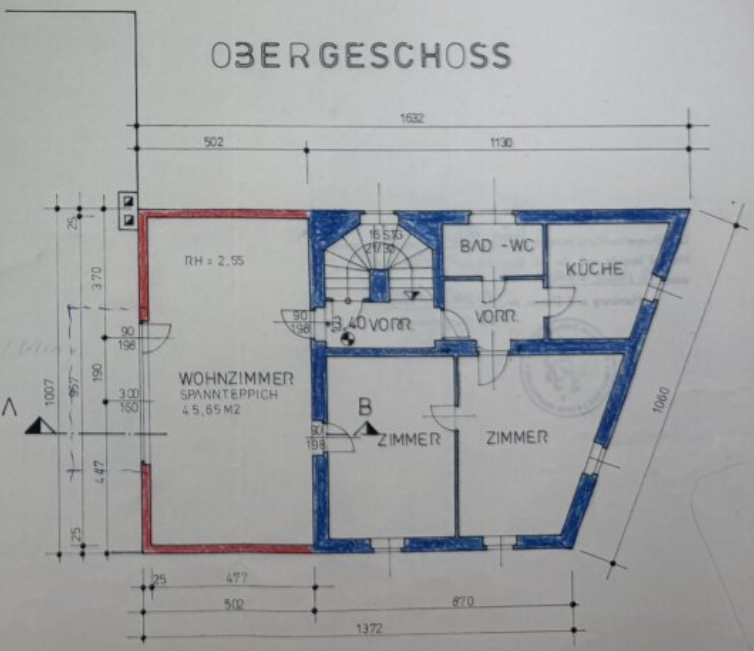
ANSICHT OST



ANSICHT WEST



OBERGESCHOSS



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
Arzt <1.000m
Apotheke <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