Seltene Investment- und Entwicklungschance in bester Zentrumslage von Korneuburg!



Objektnummer: 3814/739

Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	248,00 m²
Nutzfläche:	69,00 m²
Zimmer:	9,50
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	229,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,05
Kaufpreis:	810.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MBA Jasmina Ibrahimbegovic

Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD
Anton Ehrenfried Straße 7a
2020 Hollabrunn

T +43 699 106 54 170
H +43 699 106 54 170


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

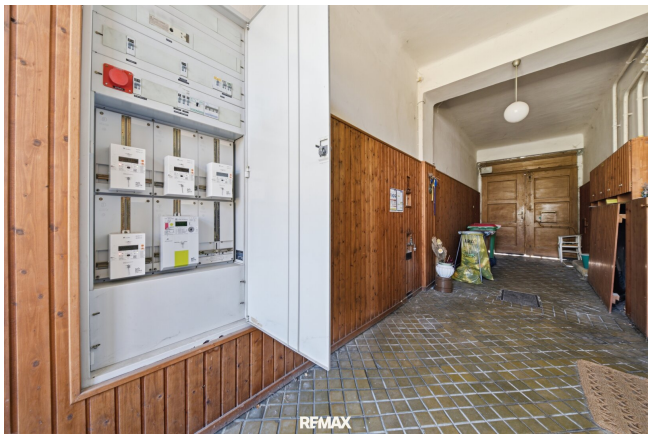

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

In absolut zukunftssicherer und wertstabiler Zentrums- und Bahnhofsnähe von Korneuburg bietet sich diese seltene Gelegenheit für Investoren, Großfamilien oder visionäre Gewerbetreibende. Dieses freistehende Mehrparteienhaus vereint bestehende, flexible Wohnnutzflächen mit einer Ausbaureserve und bietet Raum für die Verwirklichung modernster Wohn- oder Geschäftskonzepte.

Die Highlights der Liegenschaft: Zuletzt als drei separate Einheiten genutzt, lässt sich das Obergeschoss (aktuell ca. 136 m²) mit wenigen Handgriffen wieder in zwei autarke Wohnungen (ursprünglich 100 m² und 36 m²) teilen. Zusammen mit den beiden Erdgeschosswohnungen (72 m² und 40 m²) entstehen so im Handumdrehen vier eigenständige Ertragseinheiten. Der großzügige Rohdachboden bietet Potenzial für eine Wohnraumerweiterung. Die individuellen baurechtlichen und technischen Möglichkeiten lassen sich ideal durch einen Baumeister oder Architekten prüfen. Schaffen Sie hier eine spektakuläre Penthouse-Wohnung mit Loft-Charakter oder erweitern Sie die bestehenden Einheiten zu modernen Wohnungen.

Diese Liegenschaft bietet eine seltene und vielseitige Raumaufteilung, die auch für die Verwirklichung eines modernen Mehrgenerationenprojekts geeignet ist. Hier findet die gesamte Familie unter einem Dach Platz, ohne auf die wichtige Privatsphäre der einzelnen Generationen verzichten zu müssen.

Die exzellente Sichtbarkeit und Erreichbarkeit im Stadtkern prädestiniert das Objekt auch für eine gewerbliche Nutzung. Ob renommierte Anwaltskanzlei, moderne Gruppenpraxis für Ärzte oder repräsentative Büroräume – hier lassen sich auch Arbeit und Wohnen perfekt verbinden.

Vielseitiges Nebengebäude: Mit ca. 69 m² Nutzfläche bietet das Nebengebäude im Innenhof den perfekten Raum für Lagerflächen, eine Werkstatt, ein kreatives Atelier oder zusätzlichen Stauraum für Mieter. Die Immobilie wird mittels Gas beheizt und ist voll erschlossen – alle Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Gas sind vorhanden. Ein besonderes Extra, das Charme und zusätzlichen Nutzen bietet, ist die dazugehörige Kellerröhre (geringe Teilunterkellerung).

Flächenwidmung:

Bauland Kerngebiet (BK)

100 % Bebauungsdichte; geschlossene Bebauung; Bauklasse II

Besondere Bestimmungen BB1

Zentrumszone sowie Altortgebiet

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft ist nur ca. 4 Gehminuten (~300 m) zum ÖBB-Bahnhof Korneuburg entfernt. In nur 14 Minuten erreichen Sie per S-Bahn die Wiener Stadtgrenze (U6 Floridsdorf) und fahren staufrei ins Wiener Zentrum (Handelskai, Praterstern). Das nahegelegene Naherholungsgebiet der Donauauen mit dem beliebten Treppelweg bietet Lebensqualität pur direkt vor der Haustür.

Namhafte Nahversorger, Apotheken, Ärzte sowie das charmante Stadtzentrum rund um den historischen Hauptplatz Korneuburg liegen in einem komfortablen Gehradius von unter 10 Minuten. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kindergärten, Volksschule, Bundesgymnasium) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Den idealen Ausgleich zum Alltag bietet das nahegelegene Naherholungsgebiet der Donauauen mit dem Treppelweg, das in rund 12 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese lückenlose Infrastruktur spricht eine extrem breite Zielgruppe an – von Wiener Pendlern und Singles über junge Familien bis hin zu Senioren, die barrierefreie Urbanität schätzen.

Korneuburg zählt zu den wirtschaftlich stärksten und kaufkräftigsten Regionen im unmittelbaren Wiener Umland. Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum von über 23 % in den vergangenen Jahren unterstreicht den ungebrochenen Trend zum urbanen Wohnen im Grünen. Dank der strategisch optimalen Lage an der Donauachse verbindet Korneuburg die wirtschaftlichen Vorteile der Bundeshauptstadt Wien mit der hohen Lebensqualität einer traditionsreichen, gewachsenen Kleinstadt. Immobilien in dieser Region stehen für überdurchschnittliche Wertstabilität und ein nachhaltig abgesichertes Nachfragepotenzial.

Sie wünschen detaillierte Informationen oder ein persönliches Beratungsgespräch? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Bitte lassen Sie uns hierzu Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer) zukommen. Gerne senden wir Ihnen die gewünschten Unterlagen sowie passende Terminvorschläge bequem per E-Mail zu.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de

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 <3.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <4.500m

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 <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap