

Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in Korneuburg



Objektnummer: 208

**Eine Immobilie von VLOW Immobilienvermittlungs und
-verwaltungs GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	719,00 m²
Gesamtfläche:	818,00 m²
Garten:	158,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 144,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,88
Kaufpreis:	1.349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Schaller

VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH
Hauptplatz 20
2100 Korneuburg

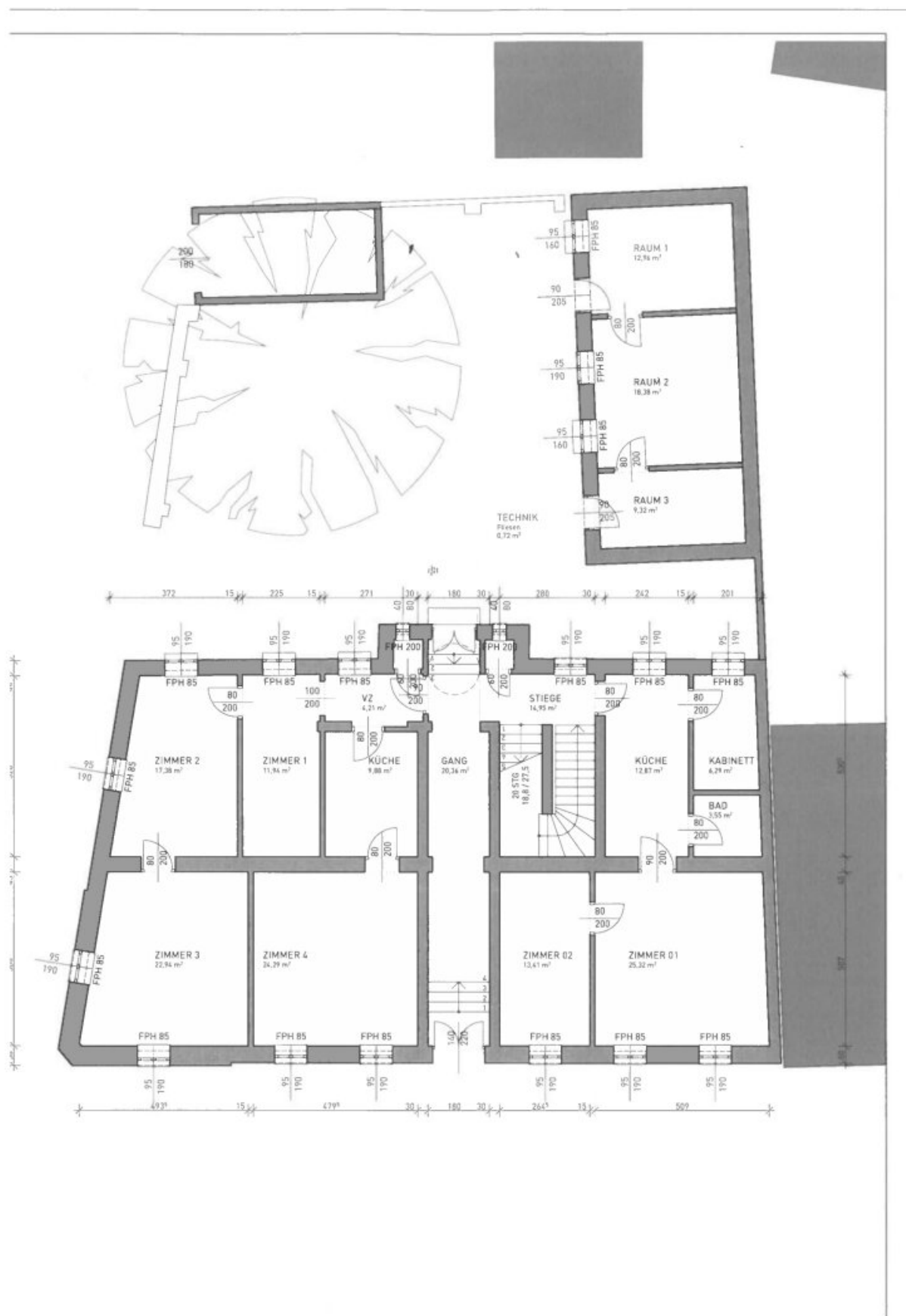
T +43 2262 247 60 400

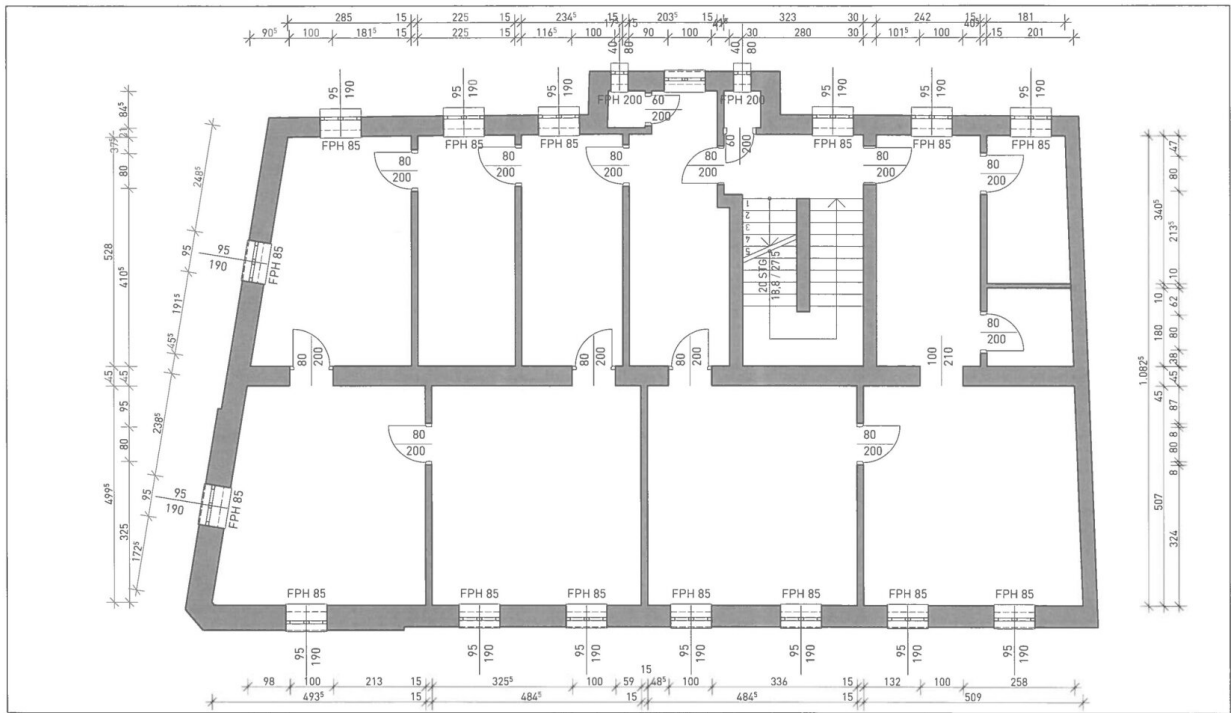
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

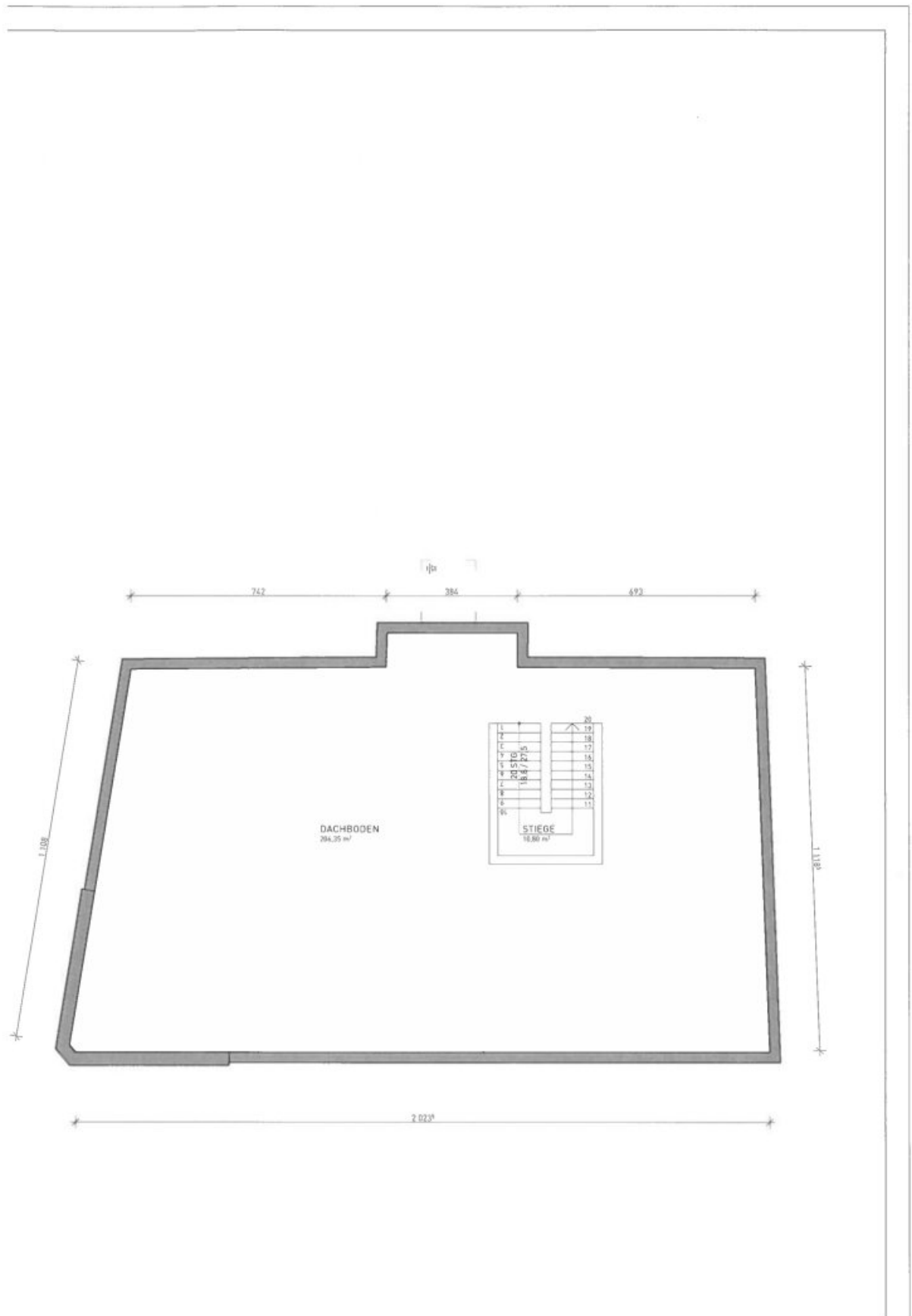


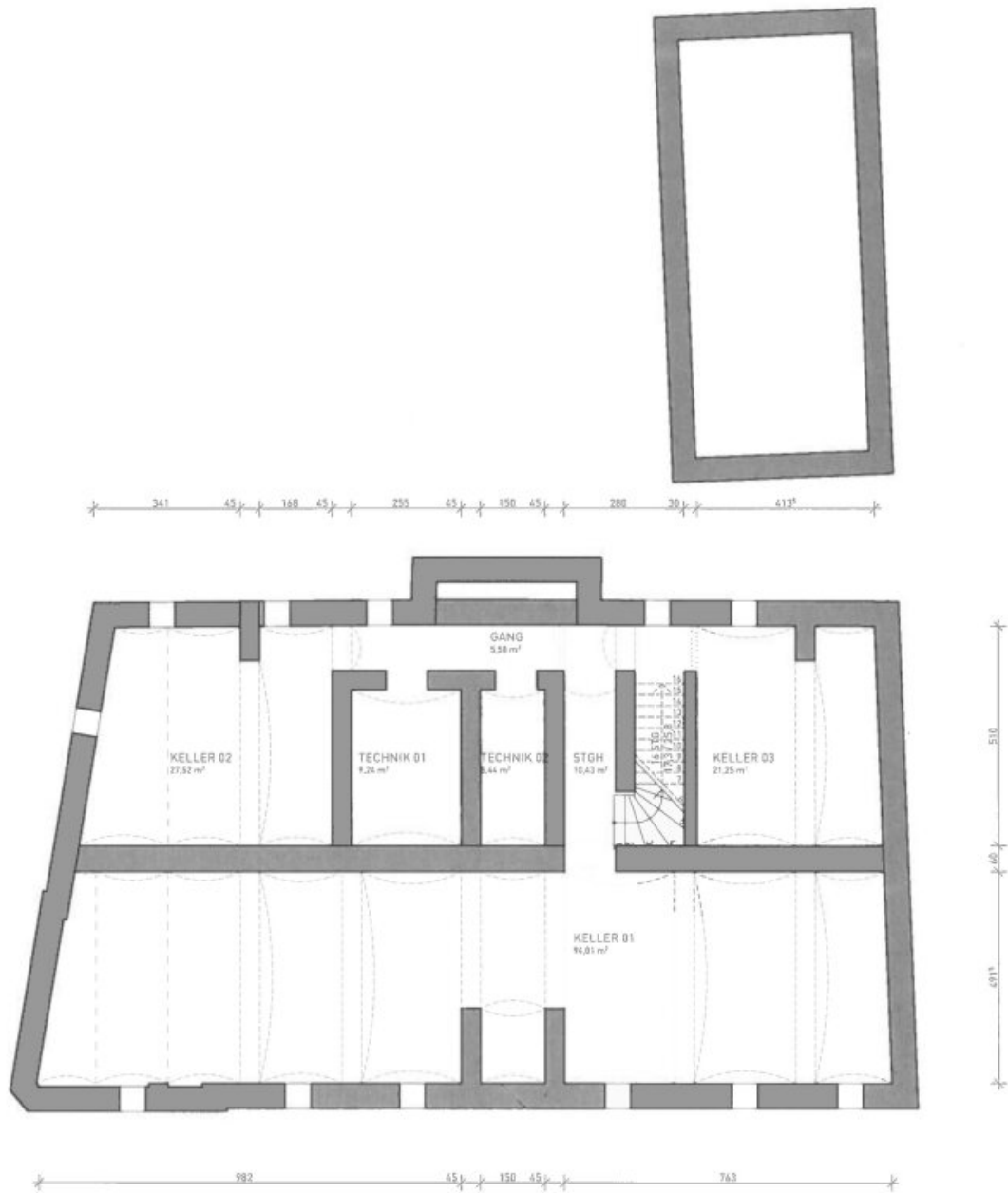














KELLER					
TOP	Widmung	NF Nutzfläche	VF Verkehrsfläche	TF Technikfläche	
	Keller 01	94,01 m ²			
	Keller 02	27,52 m ²			
	Keller 03	21,25 m ²			
	Technik 01			9,24 m ²	
	Technik 02			5,44 m ²	
	Stiege (STGH)		10,43 m ²		
	Gang		5,58 m ²		
KG gesamt		142,78 m ²	16,01 m ²	14,68 m ²	173,47 m ²

ERDGESCHOSS					
TOP	Widmung	NF Nutzfläche	VF Verkehrsfläche	TF Technikfläche	
TOP 01+02					
	VZ	4,21 m ²			
	Küche	9,88 m ²			
	WC	0,73 m ²			
	Zimmer 1	11,94 m ²			
	Zimmer 2	17,38 m ²			
	Zimmer 3	22,94 m ²			
	Zimmer 4	24,29 m ²			
TOP 01+02		91,37 m ²	0,00 m ²		91,37 m ²
TOP 03					
	Küche	12,87 m ²			
	Kabinett	6,29 m ²			
	Bad	3,55 m ²			
	Zimmer 1	25,32 m ²			
	Zimmer 2	13,41 m ²			
TOP 03		61,44 m ²	0,00 m ²		61,44 m ²
HOFHAUS					
	Raum 1	12,96 m ²			
	Raum 2	18,38 m ²			
	Raum 3	9,32 m ²			
HOFHAUS		40,66 m ²			40,66 m ²
ALLGEMEIN					
	STIEGE		14,95 m ²		
	GANG		20,36 m ²		
	TECHNIK			0,72 m ²	
ALLGEMEIN		0,00 m ²	35,31 m ²	0,72 m ²	36,03 m ²
EG gesamt		193,47 m ²	35,31 m ²	0,72 m ²	229,50 m ²

OBERGESCHOSS					
TOP	Widmung	NF Nutzfläche	VF Verkehrsfläche	TF Technikfläche	
OG					
	Vorzimmer	13,40 m ²			
	Küche 1	12,50 m ²			
	Bad 1	11,96 m ²			
	Zimmer 1	17,38 m ²			
	Zimmer 2	22,94 m ²	3,17 m ²		
	Zimmer 3	24,55 m ²			
	Zimmer 4	24,25 m ²			
	Zimmer 5	25,32 m ²	3,17 m ²		
	Küche 2	12,87 m ²			
	Kabinett	6,38 m ²			
	Bad 2	3,55 m ²			
		175,10 m ²	6,34 m ²		181,44 m ²
ALLGEMEIN					
	STIEGE		14,74 m ²		
	WC	0,73 m ²			
	AR	0,72 m ²			
ALLGEMEIN		1,45 m ²	14,74 m ²	0,00 m ²	16,19 m ²
OG gesamt		176,55 m ²	21,08 m ²	0,00 m ²	197,63 m ²

DACHGESCHOSS					
TOP	Widmung	NF Nutzfläche	VF Verkehrsfläche	TF Technikfläche	
	Rohdachboden	206,35 m ²			
	Stiege		10,80 m ²		
DG gesamt		206,35 m ²	10,80 m ²		217,15 m ²

TOP	Widmung	NF Nutzfläche	VF Verkehrsfläche	TF Technikfläche	
KG		142,78 m ²	16,01 m ²	14,68 m ²	173,47 m ²
EG		193,47 m ²	35,31 m ²	0,72 m ²	229,50 m ²
OG1		176,55 m ²	21,08 m ²	0,00 m ²	197,63 m ²
DG		206,35 m ²	10,80 m ²	0,00 m ²	217,15 m ²
Summe		719,25 m ²	83,20 m ²	15,40 m ²	817,75 m ²

Objektbeschreibung

Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in Korneuburg

Dieser schöne Altbau in zentraler Lage von Korneuburg verbindet den Charme historischer Architektur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude wurde bereits entkernt und bietet damit die ideale Grundlage für eine individuelle Neugestaltung – ganz nach Ihren Vorstellungen.

Ob als großzügige Privatimmobilie, Mehrparteienhaus, repräsentativer Unternehmensstandort oder für eine gewerbliche Nutzung, etwa als Ärztezentrum, Therapiezentrum oder Kanzlei – diese Liegenschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Mit einer **Gesamtfläche von rund 818 m²** und großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen eröffnet sich viel Platz für moderne Wohn- oder Nutzungskonzepte.

Flächenübersicht

- Erdgeschoss: ca. **193 m²**
- Obergeschoss: ca. **177 m²**
- Dachgeschoss: ca. **206 m²** (derzeit Rohdachboden)
- Kellergeschoss: ca. **143 m²**

Gesamtflächen ca. 818 m²

- ca. **719 m² Nutzfläche**
- ca. **83 m² Verkehrsflächen**
- ca. **15 m² Technikflächen**

Highlights

- Stilvoller Altbau
- Bereits vollständig entkernt – optimale Ausgangsbasis für den Ausbau
- ca. **158 m² Garten**
- Hofhaus (ehemals als Wellnessbereich mit Sauna genutzt)
- Garage für 1 PKW
- Bis zu **17 Stellplätze** auf dem benachbarten Grundstück anmietbar
- **Bauklasse III | Widmung BW | 30 % | geschlossene Bauweise**
- Lift, Wärmepumpe und Photovoltaikanlage können problemlos integriert werden
- Bestehende Projektüberlegungen für Wohn- und Gewerbenutzung vorhanden
- Erste Interessenten aus dem medizinischen und therapeutischen Bereich bestehen bereits

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Die Villa wurde zuletzt als Wohnhaus mit drei großzügigen Einheiten genutzt und eignet sich für unterschiedlichste Konzepte.

Unter anderem bietet sich die Liegenschaft an für:

- großzügiges Ein- oder Mehrfamilienhaus

- Ärzte- oder Gesundheitszentrum
- Praxismgemeinschaft oder Therapiezentrum
- Kanzlei oder Bürostandort
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- Anlage- oder Entwicklungsobjekt

Da sämtliche haustechnischen Gewerke neu ausgeführt werden, können Raumaufteilung und Ausstattung optimal an die zukünftige Nutzung angepasst werden.

Lage

Das Zinshaus befindet sich nahe Stadtzentrum Korneuburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheke, Krankenhaus sowie der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur Donau und den Aulandschaften bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auch die gute Anbindung an Wien macht den Standort sowohl für private als auch gewerbliche Nutzer besonders attraktiv.

Fazit

Eine Immobilie mit Charakter, großzügigen Flächen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob Eigennutzung, Projektentwicklung oder langfristige Kapitalanlage – diese Stadtvilla bietet die ideale Grundlage für die Umsetzung unterschiedlichster Konzepte.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich und informieren Sie über die zahlreichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Kontakt:

Mag. Michaela Schaller

Geschäftsführerin

VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH

Hauptplatz 20 | 2100 Korneuburg

+43 2262 247 60 400

+43 664 195 17 73

office@vlow.co

vlow.co

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 <3.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap