Zinshaus in Korneuburg mit 428 m2 + 217 m2 Dachboden + 173 m2 Keller | 17 Stellplätze



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



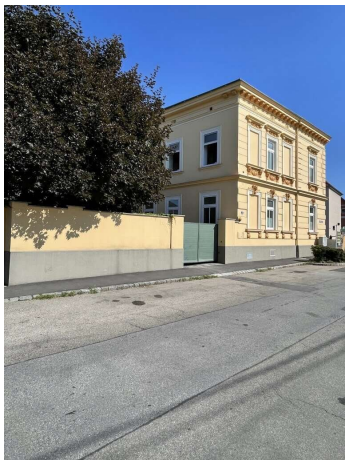
Mag. Michaela Schaller

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.







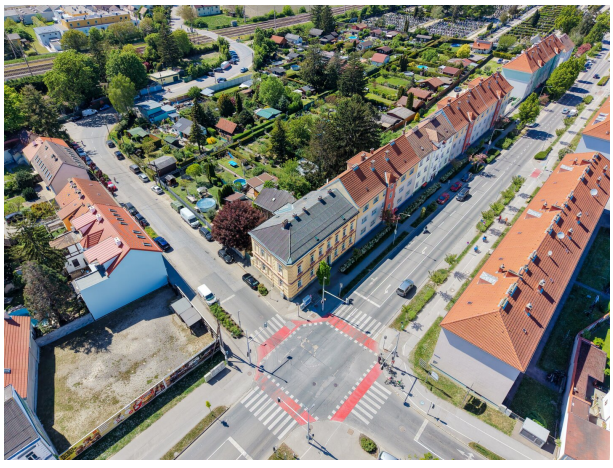


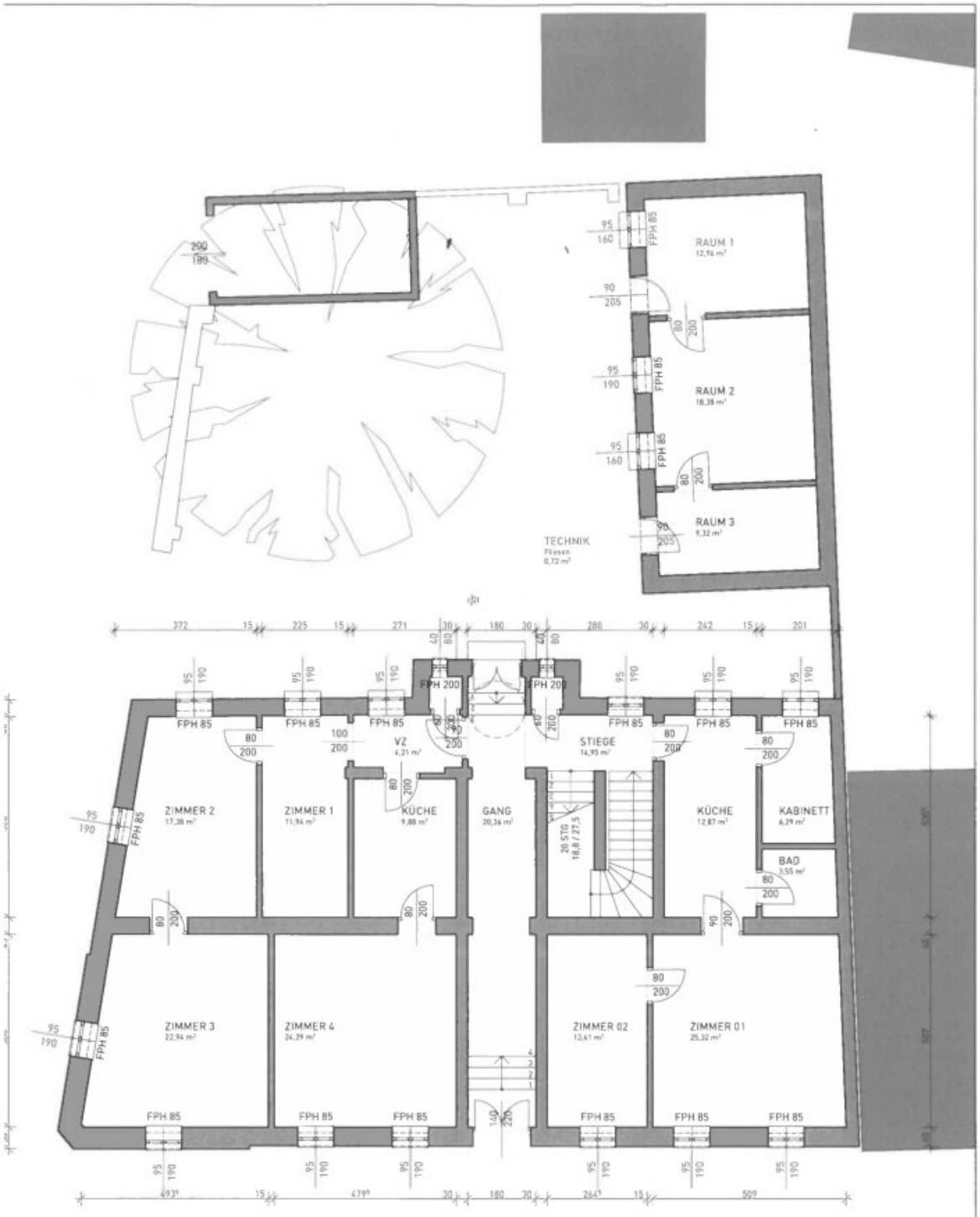


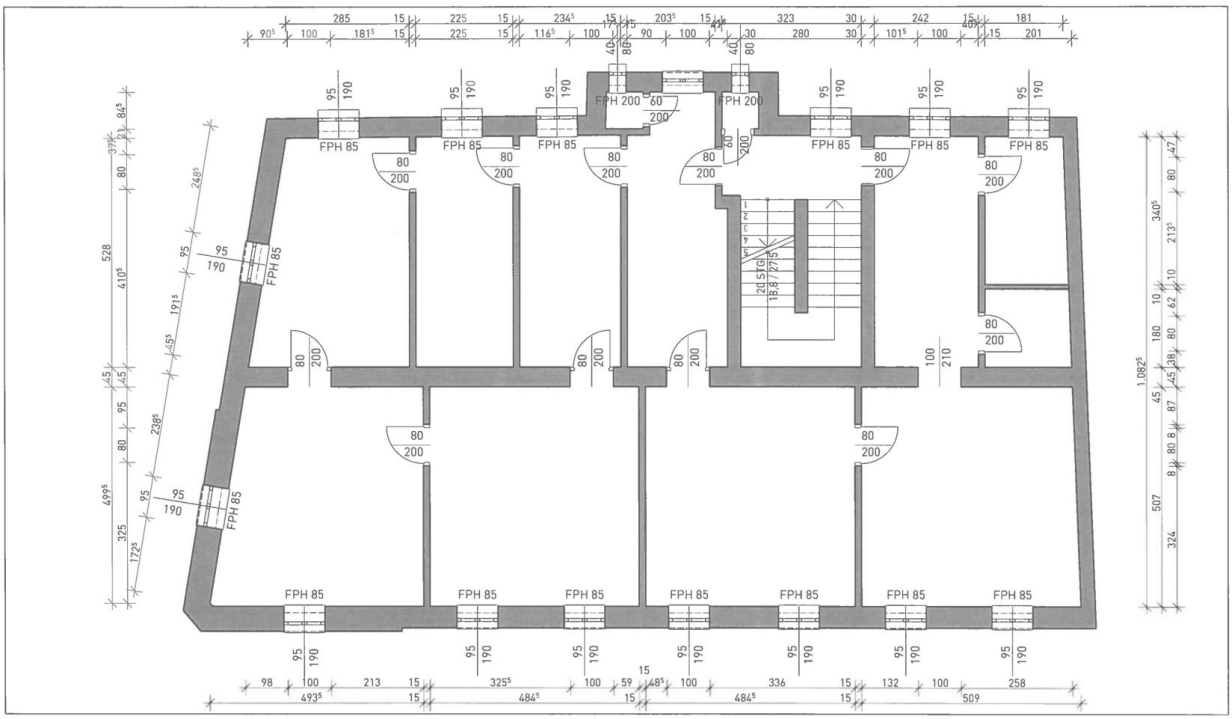


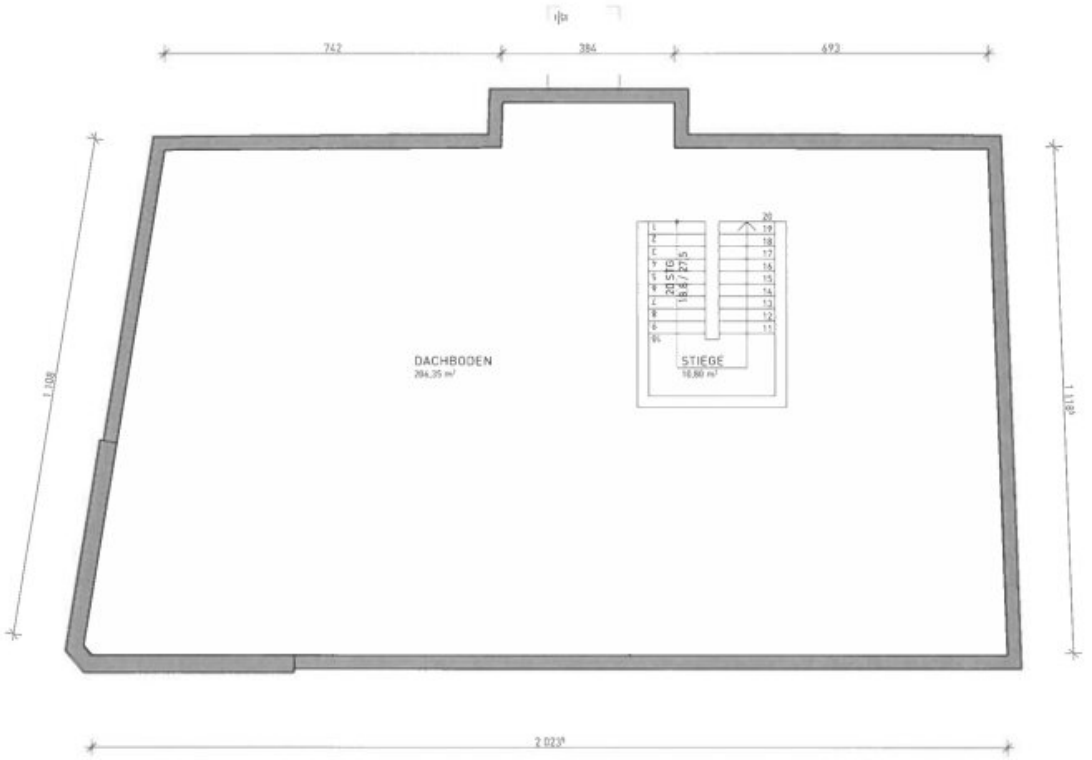


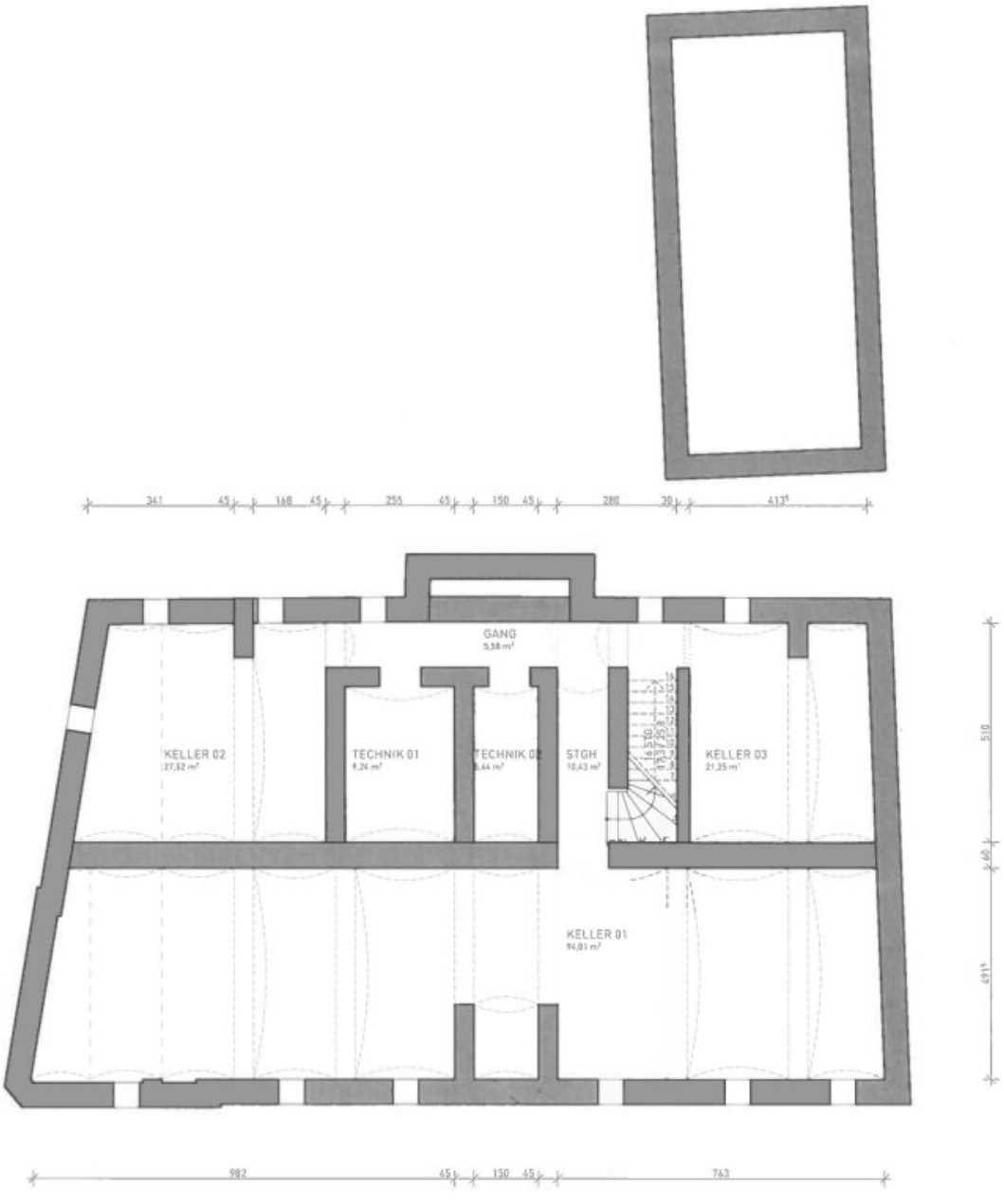





RAUM 1
12,96 m²
RAUM 2
18,38 m²
RAUM 3
9,32 m²
TECHNIK
Fliesen
0,72 m²
FPH 85
FPH 200
ZIMMER 2
17,38 m²
ZIMMER 1
11,94 m²
VZ
4,21 m²
KÜCHE
9,88 m²
GANG
20,36 m²
STIEGE
14,95 m²
20 STG
18,8 / 27,5
KÜCHE
12,87 m²
KABINETT
6,29 m²
BAD
3,55 m²
ZIMMER 3
22,94 m²
ZIMMER 4
24,29 m²
ZIMMER 02
13,61 m²
ZIMMER 01
25,32 m²


FPH 85
FPH 200
80
200
95
190
100
210
20 STG
18.8 / 27.5


742
384
693
1.108
1.118*
2.023*
DACHBODEN
284,35 m²
20 STG
18,6 / 27,5
STIEGE
10,80 m²


341
45
168
45
255
45
150
45
280
30
613
GANG
5,58 m²
KELLER 02
27,52 m²
TECHNIK 01
9,24 m²
TECHNIK 02
9,44 m²
STGH
10,43 m²
KELLER 03
21,25 m²
KELLER 01
94,01 m²
510
690
615
982
45
150
45
763

KELLER					
TOP	Widmung	NF Nutzfläche	VF Verkehrsfläche	TF Technikfläche	
	Keller 01	94,01 m²			
	Keller 02	27,52 m²			
	Keller 03	21,25 m²			
	Technik 01			9,24 m²	
	Technik 02			5,44 m²	
	Stiege (STGH)		10,43 m²		
	Gang		5,58 m²		
KG gesamt		**142,78 m²**	**16,01 m²**	**14,68 m²**	**173,47 m²**

ERDGESCHOSS					
TOP	Widmung	NF Nutzfläche	VF Verkehrsfläche	TF Technikfläche	
TOP 01+02					
	VZ	4,21 m²			
	Küche	9,88 m²			
	WC	0,73 m²			
	Zimmer 1	11,94 m²			
	Zimmer 2	17,38 m²			
	Zimmer 3	22,94 m²			
	Zimmer 4	24,29 m²			
TOP 01+02		91,37 m²	0,00 m²		91,37 m²
TOP 03					
	Küche	12,87 m²			
	Kabinett	6,29 m²			
	Bad	3,55 m²			
	Zimmer 1	25,32 m²			
	Zimmer 2	13,41 m²			
TOP 03		61,44 m²	0,00 m²		61,44 m²
HOFHAUS					
	Raum 1	12,96 m²			
	Raum 2	18,38 m²			
	Raum 3	9,32 m²			
HOFHAUS		40,66 m²			40,66 m²
ALLGEMEIN					
	STIEGE		14,95 m²		
	GANG		20,36 m²		
	TECHNIK			0,72 m²	
ALLGEMEIN		0,00 m²	35,31 m²	0,72 m²	36,03 m²
EG gesamt		**193,47 m²**	**35,31 m²**	**0,72 m²**	**229,50 m²**

OBERGESCHOSS					
TOP	Widmung	NF Nutzfläche	VF Verkehrsfläche	TF Technikfläche	
OG					
	Vorzimmer	13,40 m²			
	Küche 1	12,50 m²			
	Bad 1	11,96 m²			
	Zimmer 1	17,38 m²			
	Zimmer 2	22,94 m²	3,17 m²		
	Zimmer 3	24,55 m²			
	Zimmer 4	14,25 m²			
	Zimmer 5	25,32 m²	3,17 m²		
	Küche 2	12,87 m²			
	Kabinett	6,38 m²			
	Bad 2	3,55 m²			
		175,10 m²	6,34 m²		181,44 m²
ALLGEMEIN					
	STIEGE		14,74 m²		
	WC	0,73 m²			
	AR	0,72 m²			
ALLGEMEIN		1,45 m²	14,74 m²	0,00 m²	16,19 m²
OG gesamt		176,55 m²	**21,08 m²**	**0,00 m²**	197,63 m²

DACHGESCHOSS					
TOP	Widmung	NF Nutzfläche	VF Verkehrsfläche	TF Technikfläche	
	Rohdachboden	206,35 m²			
	Stiege		10,80 m²		
DG gesamt		**206,35 m²**	**10,80 m²**		**217,15 m²**

TOP	Widmung	NF Nutzfläche	VF Verkehrsfläche	TF Technikfläche	
KG		142,78 m²	16,01 m²	14,68 m²	173,47 m²
EG		193,47 m²	35,31 m²	0,72 m²	229,50 m²
OG1		176,55 m²	21,08 m²	0,00 m²	197,63 m²
DG		206,35 m²	10,80 m²	0,00 m²	217,15 m²
Summe		719,25 m²	**83,20 m²**	**15,40 m²**	817,75 m²

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 Privatimmobile, 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. **230 m²**
- Obergeschoss: ca. **198 m²**
- Dachgeschoss: ca. **217 m²** (derzeit Rohdachboden)
- Kellergeschoss: ca. **173 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
- Praxisgemeinschaft 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 nähe 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