ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFT IN BESTLAGE KLOSTERNEUBURG | 520 m² GRUND | 90 % BEBAUUNGSDICHTE | ERTRAGSSTEIGERUNG AB 2030







Objektnummer: 1170121

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Martinstraße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Wohnfläche:	214,00 m²
Nutzfläche:	214,00 m²
Gesamtfläche:	214,00 m²
Garten:	282,00 m²
Kaufpreis:	575.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Günther Wohlgenannt

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 676 60 27 239
H +43 676 60 27 239
F +43 1 35 600 10

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

Objektbeschreibung

ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFT IN BESTLAGE KLOSTERNEUBURG | 520 m² GRUND | 90 % BEBAUUNGSDICHTE | ERTRAGSSTEIGERUNG AB 2030

Attraktive Investmentchance im Herzen von Klosterneuburg!

In zentraler Lage von **3400 Klosterneuburg** gelangt eine interessante Entwicklungsliegenschaft mit rund **520 m² Grundstücksfläche** und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zum Verkauf.

Die Liegenschaft vereint laufende Mieteinnahmen mit erheblichem Entwicklungspotenzial. Besonders hervorzuheben sind die attraktive Flächenwidmung, die hohe Bebauungsdichte von 90 % sowie die Möglichkeit einer deutlichen Steigerung der bestehenden Mieterträge ab dem Jahr 2030.

Ob langfristiges Immobilieninvestment, Sanierung des Bestandsgebäudes oder Entwicklung eines Neubauprojekts – diese Immobilie eröffnet interessante Perspektiven für Investoren und Bauträger.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **520 m² Grundstücksfläche** in zentraler Stadtlage
- **90 % Bebauungsdichte** gemäß Bebauungsplan
- **Bauland-Kerngebiet mit maximal 6 Wohneinheiten (BK-6WE)**
- Ca. **214 m² bestehende Nutzfläche**
- Rund **238 m² südseitig ausgerichteter Garten**
- Bestehende Wohn-, Geschäfts- und Lagerflächen
- Laufende Mieteinnahmen mit Steigerungspotenzial
- **Erwarteter Jahresnettomietertrag von ca. € 17.592** ab 2030
- Rund 35 % der Nutzflächen derzeit leerstehend oder befristet

- Rohdachboden mit zusätzlichem Ausbaupotenzial
- Kein Denkmalschutz laut Bundesdenkmalverzeichnis (Stand August 2026)
- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung

BESTAND UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges, historisch gewachsenes Bestandsgebäude mit Wohn-, Geschäfts- und Lagerflächen.

Die bestehende Nutzfläche von rund 214 m² gliedert sich wie folgt:

- Wohnungen: ca. 89 m²
- Geschäftslokal: ca. 68 m²
- Lagerflächen: ca. 57 m²

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Besonders interessant ist die bestehende Widmung als **Bauland-Kerngebiet (BK-6WE)** in Verbindung mit einer **Bebauungsdichte von 90 %**.

Dadurch ergeben sich interessante Perspektiven für eine umfassende Sanierung, eine bauliche Weiterentwicklung oder die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit bis zu sechs Wohneinheiten, vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und erforderlichen Genehmigungen.

Auch der vorhandene Rohdachboden sowie der südseitige Garten bieten zusätzliche Nutzungsperspektiven.

ATTRAKTIVES ERTRAGSSTEIGERUNGSPOTENZIAL AB 2030

Die Liegenschaft erwirtschaftet derzeit einen jährlichen Hauptmietzinsertrag von rund **€ 8.604**.

Auf Basis einer bestehenden Vereinbarung zur Mietanpassung und dem Freiwerden einer Top wird ein zukünftiger SOLL-Jahresertrag von rund **€ 17.592** erwartet.

Dies entspricht einer möglichen **Steigerung der jährlichen Mieterträge um rund 100 %** gegenüber dem derzeitigen Bestand.

Damit bietet die Immobilie neben dem baulichen Entwicklungspotenzial auch eine interessante Perspektive für langfristig orientierte Anleger.

ZENTRALE LAGE MIT HOHER STANDORTQUALITÄT

Das Haus befindet sich in einer gewachsenen und beliebten innerstädtischen Lage von Klosterneuburg.

Das unmittelbare Umfeld ist von Wohngebäuden, historischen Häusern und einer ausgezeichneten Nahversorgung geprägt.

Der Stadtplatz, der Rathausplatz, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie das bekannte Stift Klosterneuburg sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt:

- Bushaltestelle Albrechtstraße/Martinstraße in ca. 1–2 Gehminuten
- Bahnhof Klosterneuburg-Weidling wenige Gehminuten entfernt
- S-Bahn-Linie S40 mit direkter Verbindung nach Wien
- Gute Erreichbarkeit von Wien-Heiligenstadt und dem Franz-Josefs-Bahnhof

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Lebensqualität und der Nähe zu Wien macht diesen Standort sowohl für Wohnzwecke als auch für langfristige Immobilieninvestments interessant.

KAUFPREIS UND ECKDATEN

Kaufpreis: € 575.000

Grundstücksfläche: ca. 520 m²

Bestandsnutzfläche: ca. 214 m²

Gartenfläche: ca. 238 m²

IST-Hauptmietzins p.a.: ca. € 8.604

Erwarteter SOLL-Hauptmietzins p.a. ab 20230: ca. € 17.592

Widmung: Bauland-Kerngebiet, max. 6 Wohneinheiten

Bebauungsdichte: 90 %

FAZIT

Eine seltene Gelegenheit für Investoren und Bauträger, die eine zentral gelegene Liegenschaft mit laufenden Einnahmen, hohem baulichem Entwicklungspotenzial und attraktiven Ertragsperspektiven suchen.

Gerne übermitteln wir Ihnen weiterführende Unterlagen und stehen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

Julian Mellawa

Leitung Zinshaus & Off Market

DECUS Immobilien GmbH

Kärntner Straße 39/12, 1010 Wien

Mobil: +43 699 111 11 360

E-Mail: mellawa@decus.at

www.decus.at

Nebenkosten: 3 % Käuferprovision zuzüglich 20 % USt., Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr sowie Kosten der Vertragserrichtung.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Sämtliche baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere Neubau, Abbruch, Dachbodenausbau und erzielbare Nutzflächen, sind durch Kaufinteressenten eigenständig mit den zuständigen Behörden zu prüfen. Die prognostizierten Mieterträge stellen keine Ertragsgarantie dar. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Mag. Günther Wohlgenannt** unter der Mobilnummer **+43 676 60 27 239** und per E-Mail unter **wohlgenannt@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <4.250m
Höhere Schule <7.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <5.250m
U-Bahn <7.750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap