

# Wo Vision auf Potenzial trifft: Zinshaus 1 - NEUNKIRCHEN - Entwicklungsobjekt in Bestlage



Ansicht Objekt Werksgasse 8

**Objektnummer: 7530/5171**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Neunkirchen
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	567,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	18
<b>Bäder:</b>	12
<b>WC:</b>	12
<b>Garten:</b>	641,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 175,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	620.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.091,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate







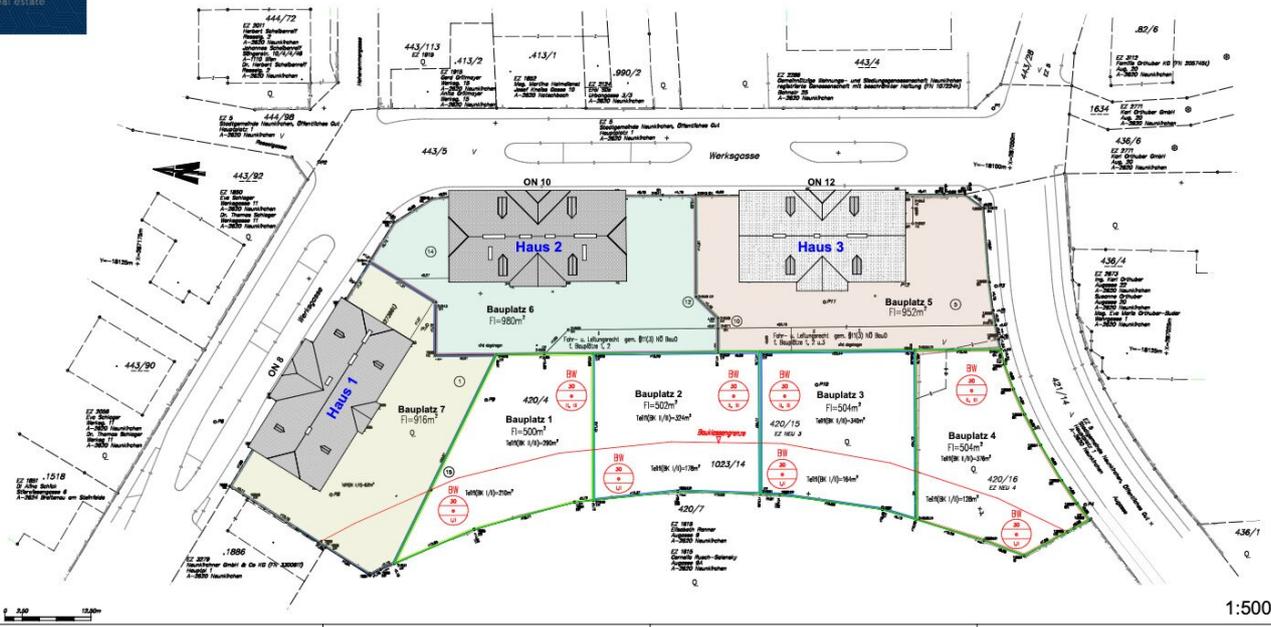
FRÖSCHL  
real estate





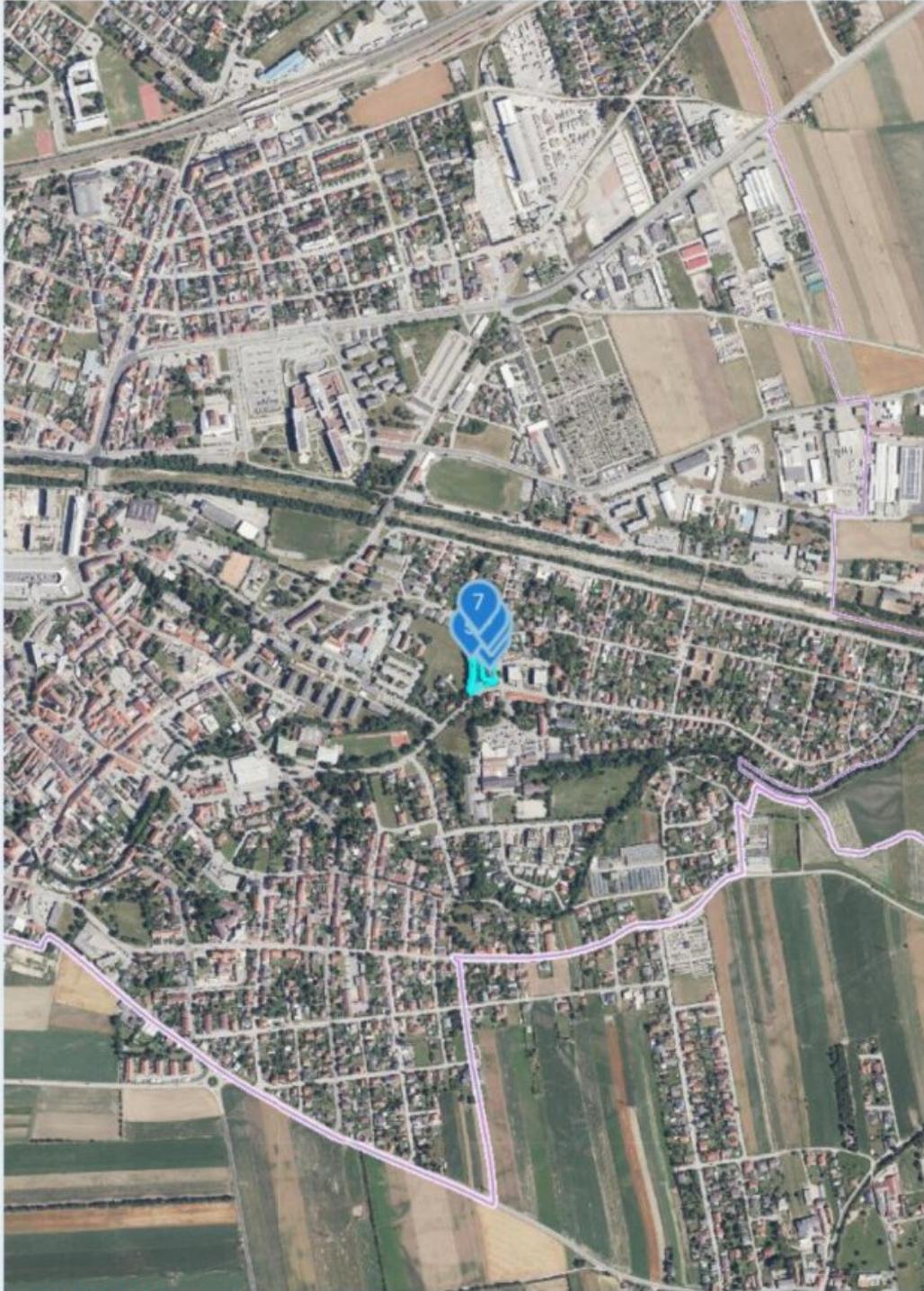






1:500

1:500



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

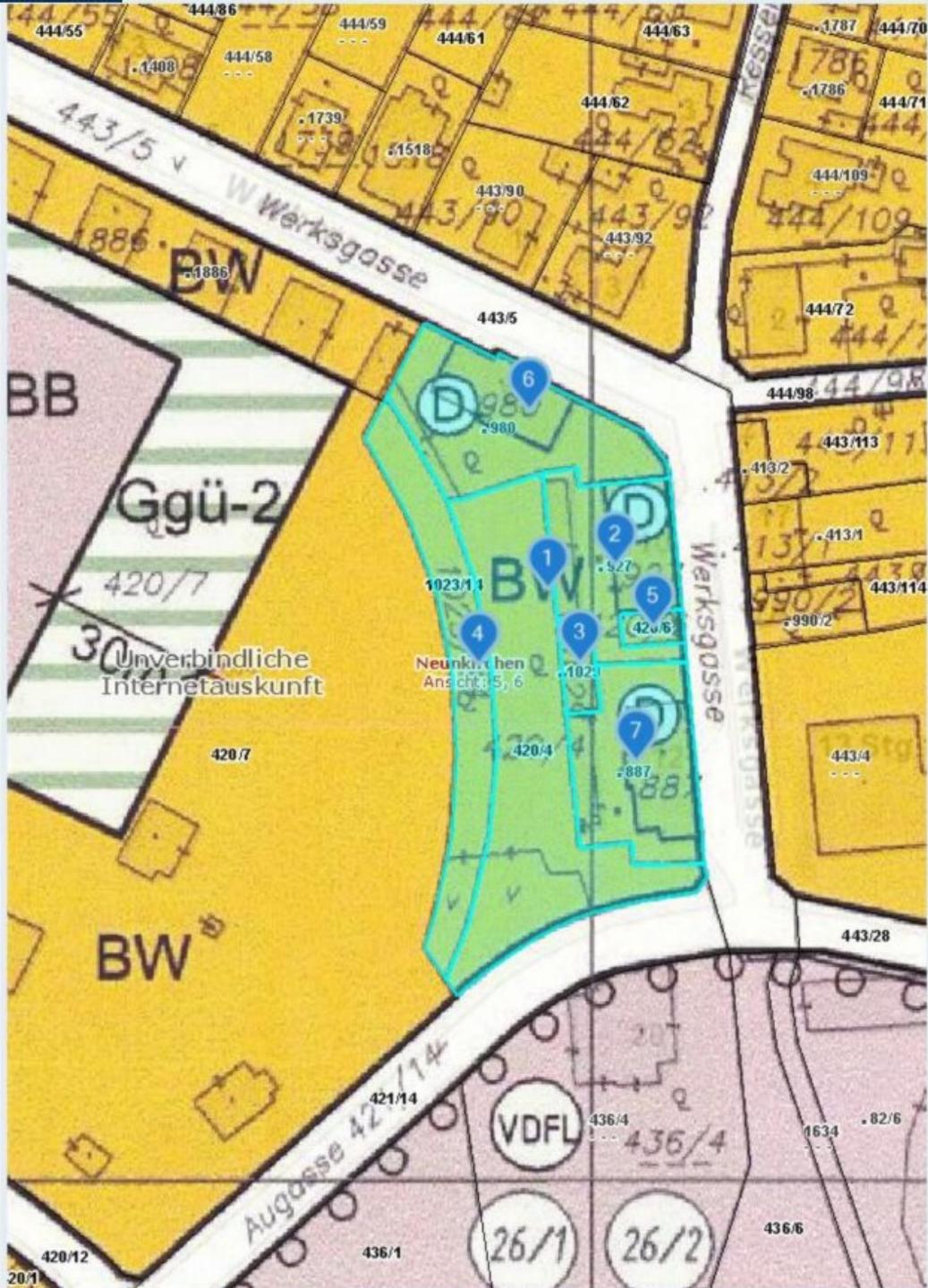
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:10.000 500 m

Verwendungszweck:

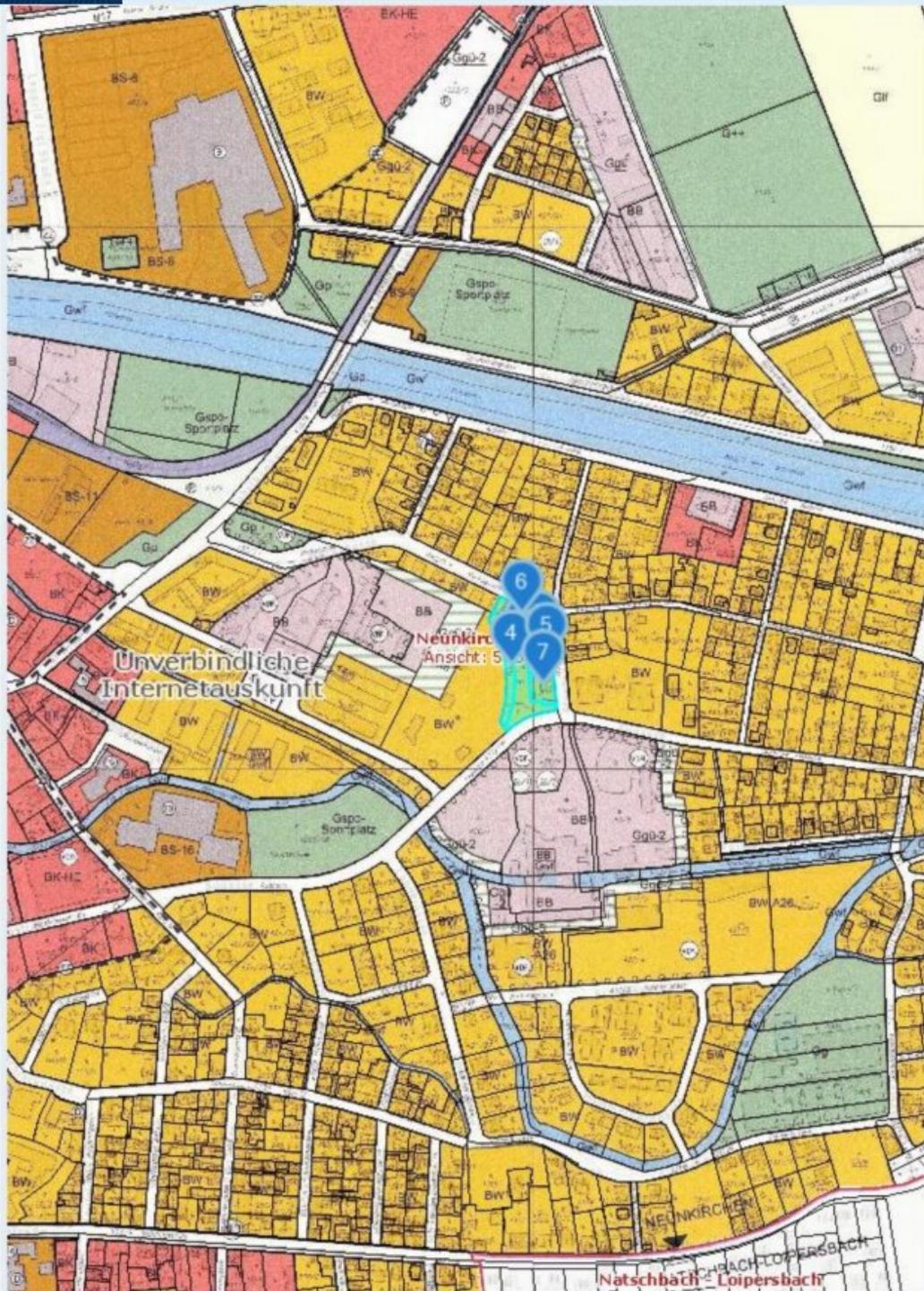
Druckdatum: 28.04.2025





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.04.2025

Werksgasse 12, 2620 Neunkirchen

**Festnetz**

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s
A1	xDSL	545 Mbit/s	68 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024  
100M427531E4776

**Downloadrate**

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024

Werksgasse 12, 2620 Neunkirchen

Mobilfunknetz

Infstrukturanbieter	Download	Upload
Magenta	526 Mbit/s	90 Mbit/s
Drei	423 Mbit/s	70 Mbit/s
A1	253 Mbit/s	114 Mbit/s

Testauswertung anzeigen Datenstand: Q3/2024  
100mNZ7531E47776

Downloadrate

≥ 1 Gbit/s
≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
≥ 10 bis < 30 Mbit/s
< 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024

# Objektbeschreibung

## Eine außergewöhnliche Chance für Bauträger und Investoren mit Vision

Im Herzen von Neunkirchen wartet ein **charmantes historisches Zinshaus** darauf, in ein neues Kapitel geführt zu werden. Diese Liegenschaft vereint Substanz, Raum und Perspektive – und bietet eine seltene Gelegenheit für eine nachhaltige Immobilienentwicklung.

## Die Eckdaten im Überblick

- **Grundstücksfläche:** 916 m<sup>2</sup>
- **Wohnnutzfläche:** 567,91 m<sup>2</sup>
- **Geplante Wohneinheiten:** 12 Wohnungen (laut Einreichplan)
- **Zusätzliches Potenzial:** Ausbaufähiges Dachgeschoss
- **Preis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche:** € 1.092,--

## Entwicklung mit historischer Substanz

Das Bestandsgebäude (Baujahr ca. 1910–1913) bietet eine solide Grundlage für eine umfassende Sanierung. Erste Maßnahmen wurden bereits in den 1990er Jahren umgesetzt – darunter die Erneuerung der Elektroinstallationen, Sanierung der Fenster sowie Neueindeckung des Daches inklusive Spenglerarbeiten. Eine behutsame Revitalisierung eröffnet neue Nutzungsperspektiven – vom klassischen Mietwohnbau bis hin zu innovativen Wohnkonzepten.

## Zusätzliches Entwicklungspotenzial

Das **ausbaufähige Dachgeschoss** ermöglicht eine weitere Verdichtung und Optimierung der Nutzfläche. Hier können zusätzliche Wohnräume geschaffen werden, die das Investitionspotenzial der Liegenschaft erheblich steigern.

## Für Entwickler mit Weitblick

Ob zur Neubelebung der historischen Substanz oder zur Schaffung zusätzlicher Wohnräume durch den Dachausbau: Diese Liegenschaft bietet ein starkes Fundament für nachhaltige Immobilienentwicklung – mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial und einer begehrten Lage im südlichen Niederösterreich.

### **Services & Begleitung während der Entwicklung**

Auf Wunsch begleiten wir Sie umfassend durch den Entwicklungsprozess – von der **Machbarkeitsstudie** über die **Einreichplanung** bis hin zur Entwicklung individueller **Nutzungskonzepte** für die Bestandsrevitalisierung und den Dachausbau.

**Ein Ort mit Geschichte, bereit für neue Ideen. Ideal für Projektentwickler, die urbanen Lebensraum mit Charakter und Perspektive schaffen möchten.**

**Bei einer qualifizierten Anfrage (Firmenname, Firmenadresse, Email-Adresse, Mobile-Nummer) übermitteln wir Ihnen gerne zusätzliche Unterlagen zur Durchsicht:**

- Einreichpläne Objekte Werksgasse 8, 10 und 12
- Teilungsplan - aktuellste Version
- Forecast - Annahme der Zinsliste

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, dieses außergewöhnliche Entwicklungsprojekt in Neunkirchen zu übernehmen.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie unsere neuesten Objekte sowie beeindruckende 360° virtuelle Rundgänge! Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen zu unternehmen.**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

## **Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument, aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap