Bauträgergrundstück mit Bebauungsstudie in Hainburg/Donau – ca.17 Wohneinheiten möglich

Objektnummer: 6846/179

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Kaufpreis:	600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 515 44 07

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

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

GOLLI
IMMOBILIEN

GOLLI
IMMOBILIEN

GOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

MEHLER

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

AGOLLI
IMMOBILIEN

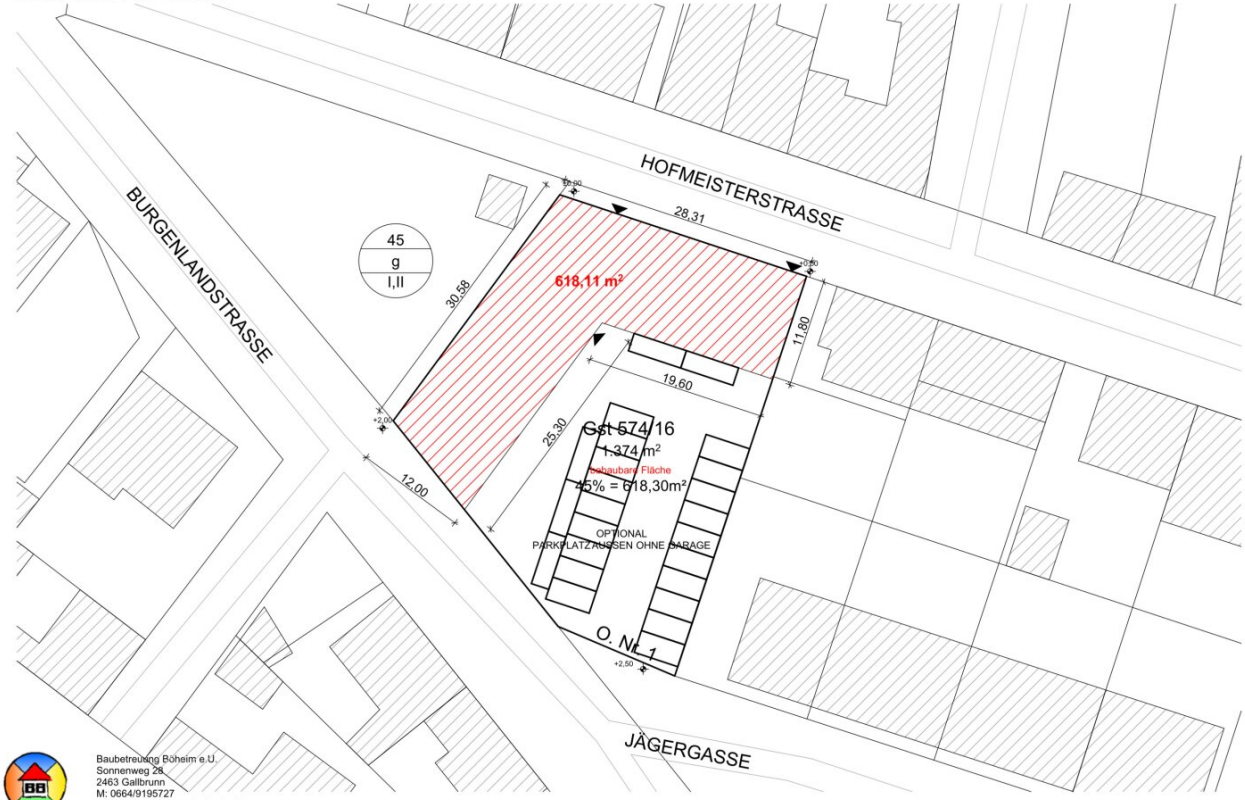
GOLLI
IMMOBILIEN

Bebauungsstudie
2410 Hainburg an der Donau, Jägergasse 1

Baubetreuung Böheim e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 0664/9195727
E: jb@baubetreuung-boeheim.at

07.05.2026

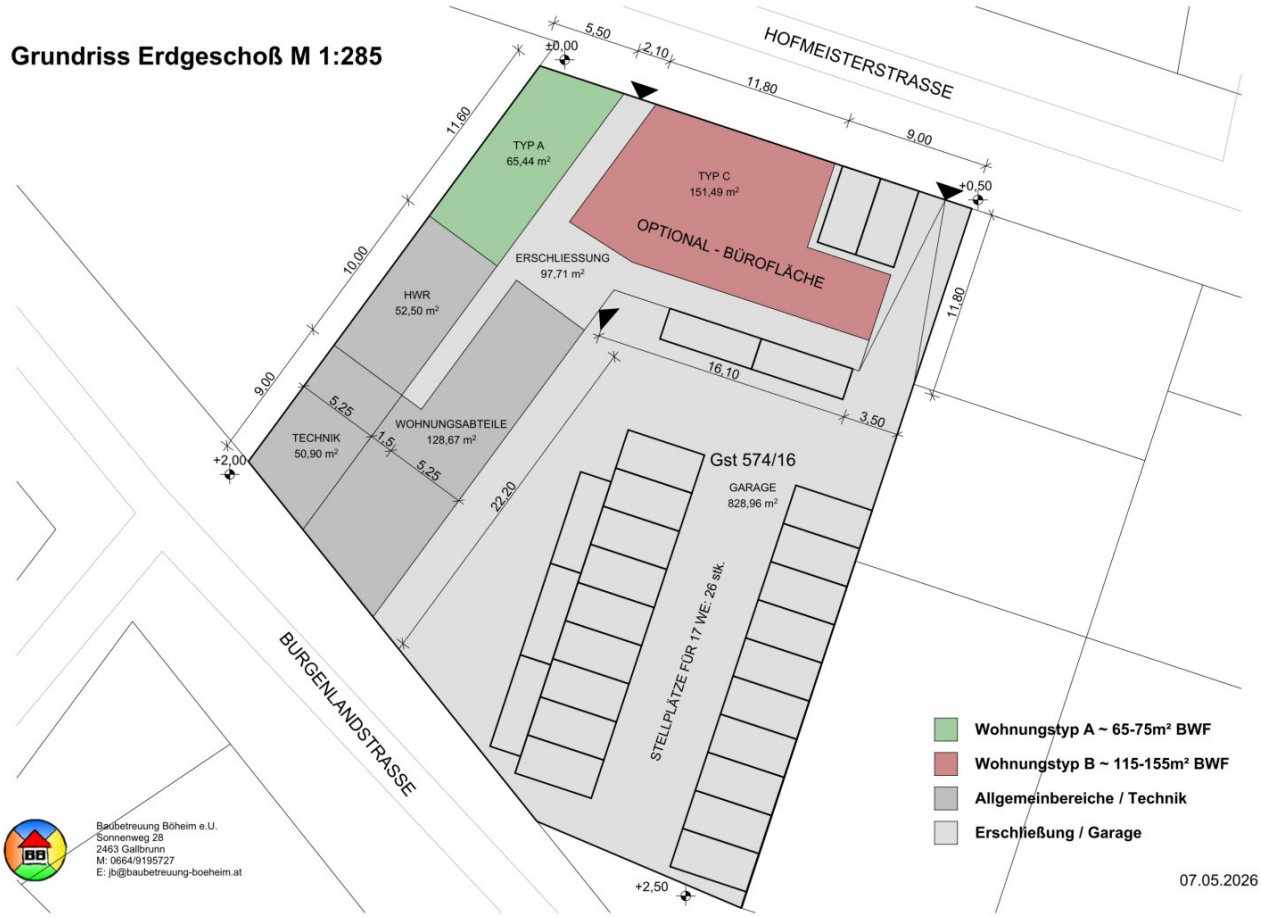
Übersicht M 1:500



Baubetreuung Böheim e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 0664/9195727
E: jb@baubetreuung-boeheim.at

07.05.2026

Grundriss Erdgeschoß M 1:285



Baubetreuung Böheim e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 0664/9195727
E: jb@baubetreuung-boeheim.at

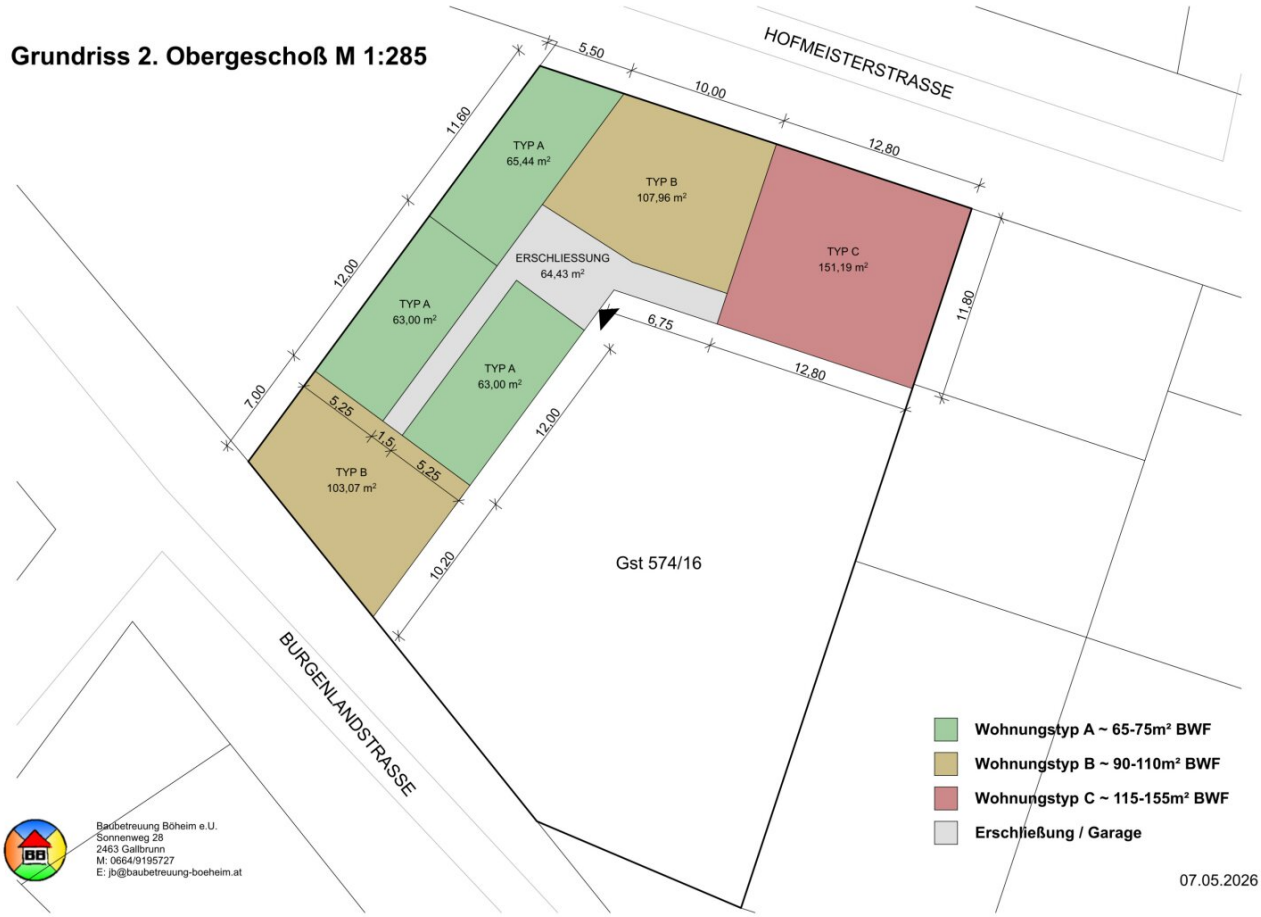
07.05.2026

Grundriss 1. Obergeschoß M 1:285

Baubetreuung Böheim e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 0664/9195727
E: jb@baubetreuung-boeheim.at

07.05.2026

Grundriss 2. Obergeschoß M 1:285



Baubetreuung Böheim e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 0664/9195727
E: jb@baubetreuung-boeheim.at

Grundriss Dachgeschoss M 1:285

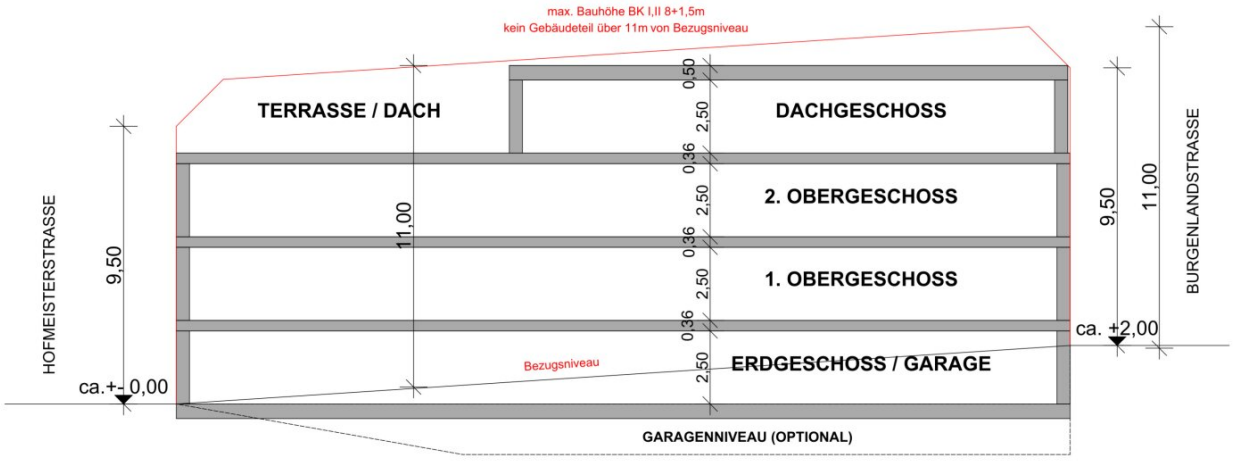
Baubetreuung Böheim e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 0664/9195727
E: jb@baubetreuung-boeheim.at

Wohnungstyp C ~ 115-155m² BWF

Erschließung / Garage

07.05.2026

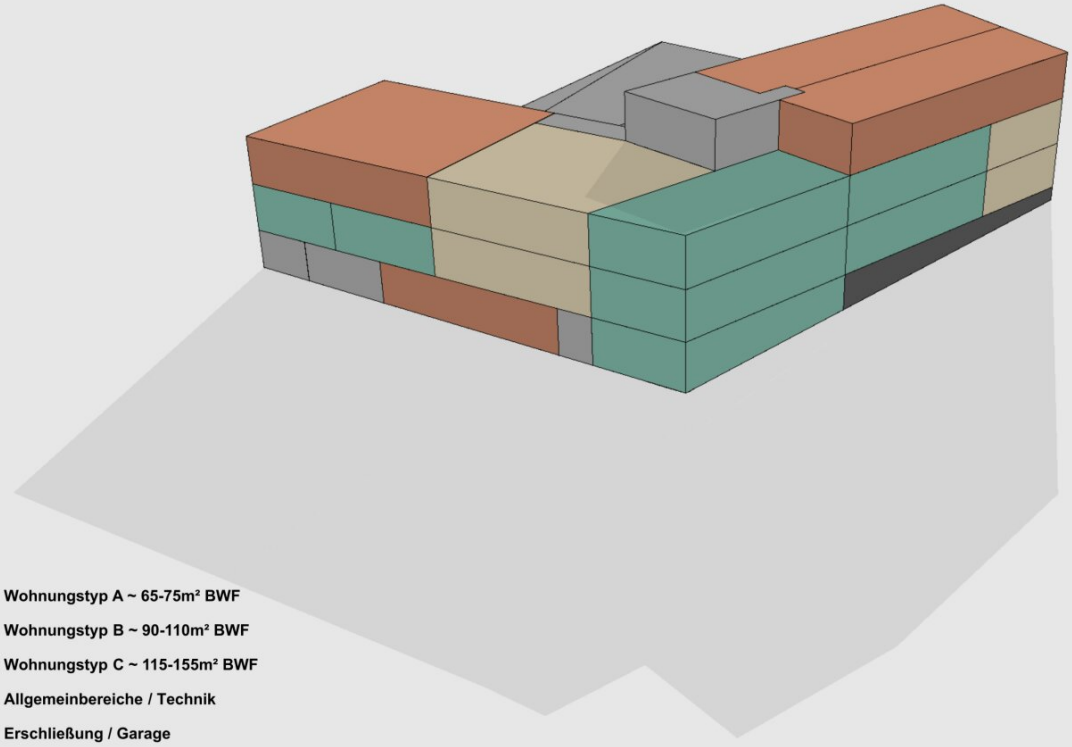
Schnitt - Höhenermittlung



Baubetreuung Böheim e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 0664/9195727
E: jb@baubetreuung-boeheim.at

07.05.2026

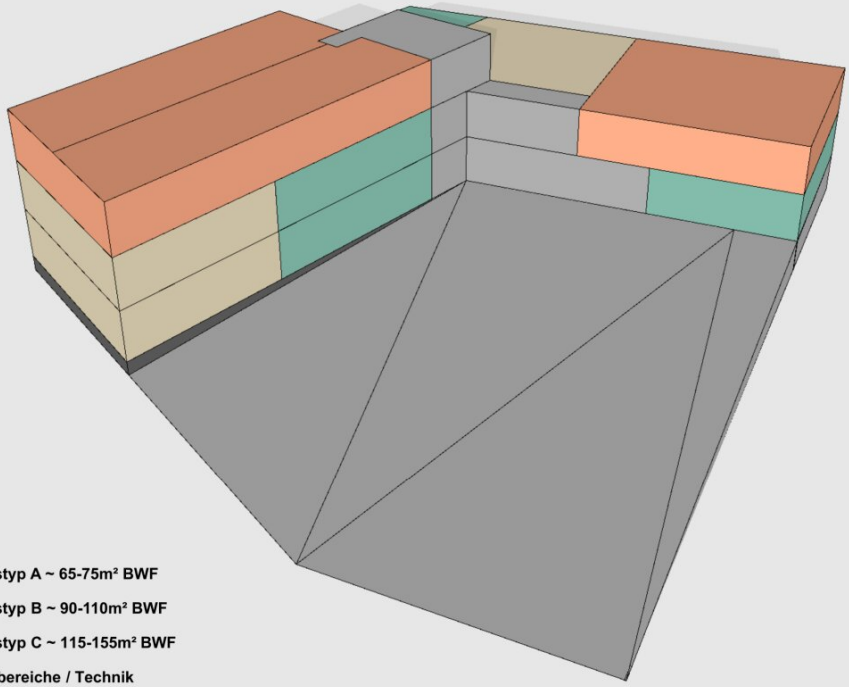
3D - Visualisierung



- Wohnungstyp A ~ 65-75m² BWF
- Wohnungstyp B ~ 90-110m² BWF
- Wohnungstyp C ~ 115-155m² BWF
- Allgemeinbereiche / Technik
- Erschließung / Garage

06.05.2026

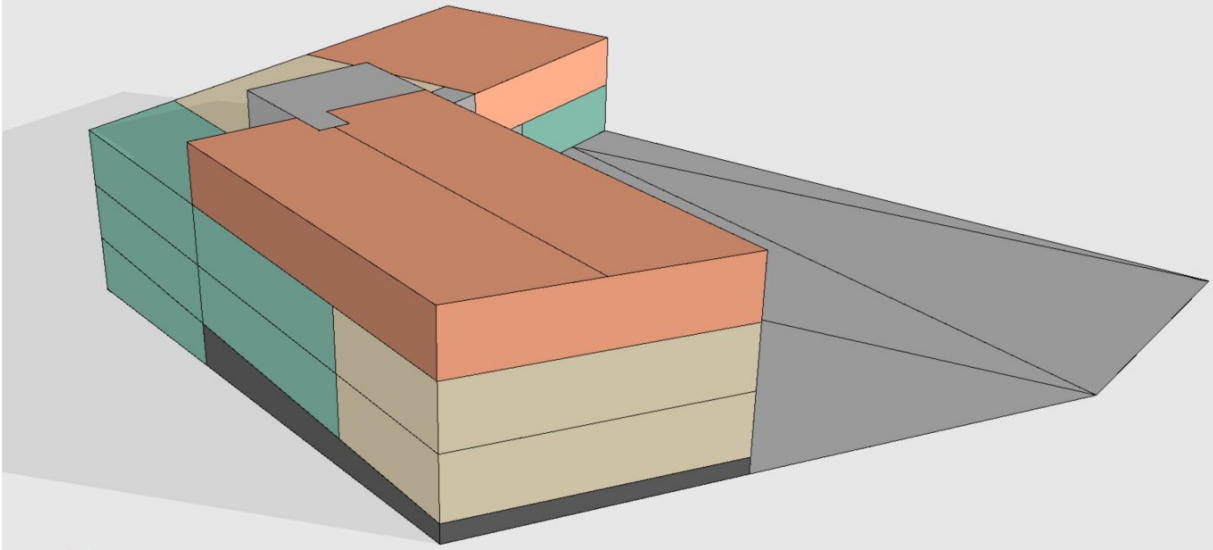
3D - Visualisierung



- Wohnungstyp A ~ 65-75m² BWF
- Wohnungstyp B ~ 90-110m² BWF
- Wohnungstyp C ~ 115-155m² BWF
- Allgemeinbereiche / Technik
- Erschließung / Garage

06.05.2026

3D - Visualisierung



- Wohnungstyp A ~ 65-75m² BWF
- Wohnungstyp B ~ 90-110m² BWF
- Wohnungstyp C ~ 115-155m² BWF
- Allgemeinbereiche / Technik
- Erschließung / Garage

06.05.2026

AUFSTELLUNG DER BRUTTOFLÄCHEN

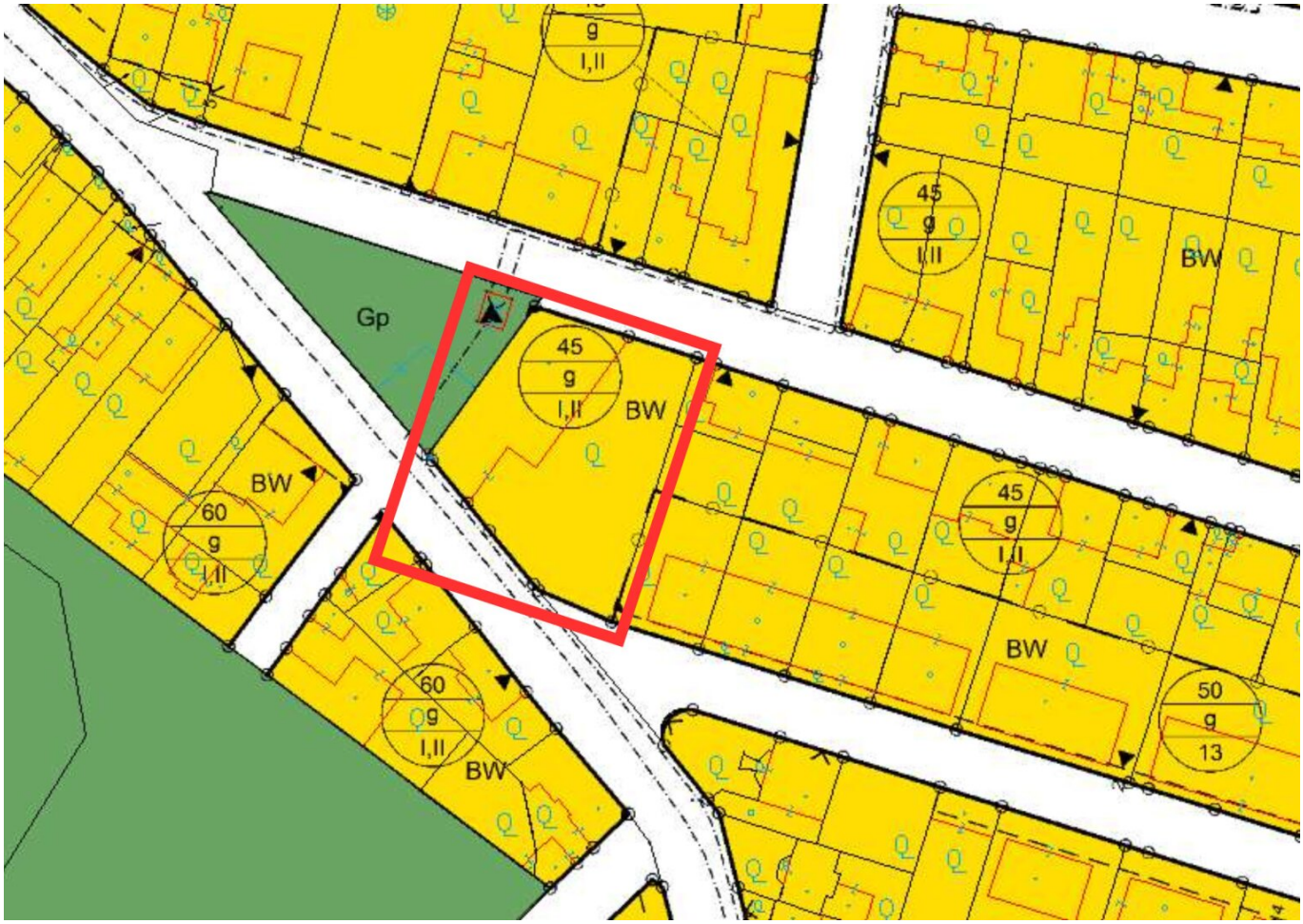
Wohnungstyp A ~ 65-75m² BWF	9 Wohneinheiten gesamt ca. 591,01m²
Wohnungstyp B ~ 90-110m² BWF	4 Wohneinheiten ca. 422,06m²
Wohnungstyp C ~ 115-155m² BWF	4 Wohneinheiten ca. 546,76m²
Allgemeinbereiche / Technik 232,07m²	
Erschließung 271,73m²	
Garage 828,96m²	

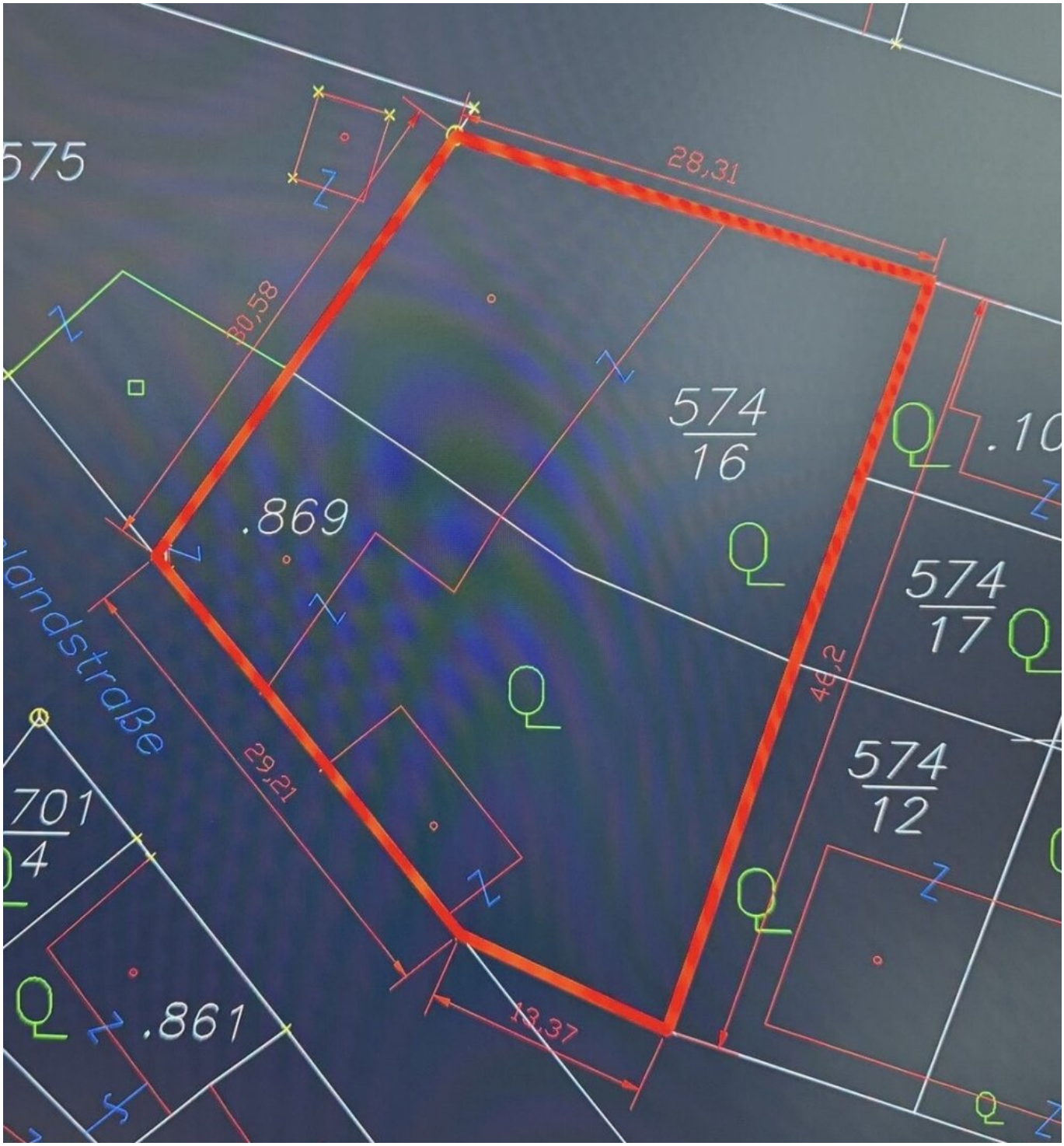
EG - SUMME BWF	216,93m²
1. OG - SUMME BWF	545,16m²
2. OG - SUMME BWF	553,66m²
DG - SUMME BWF	244,08m²

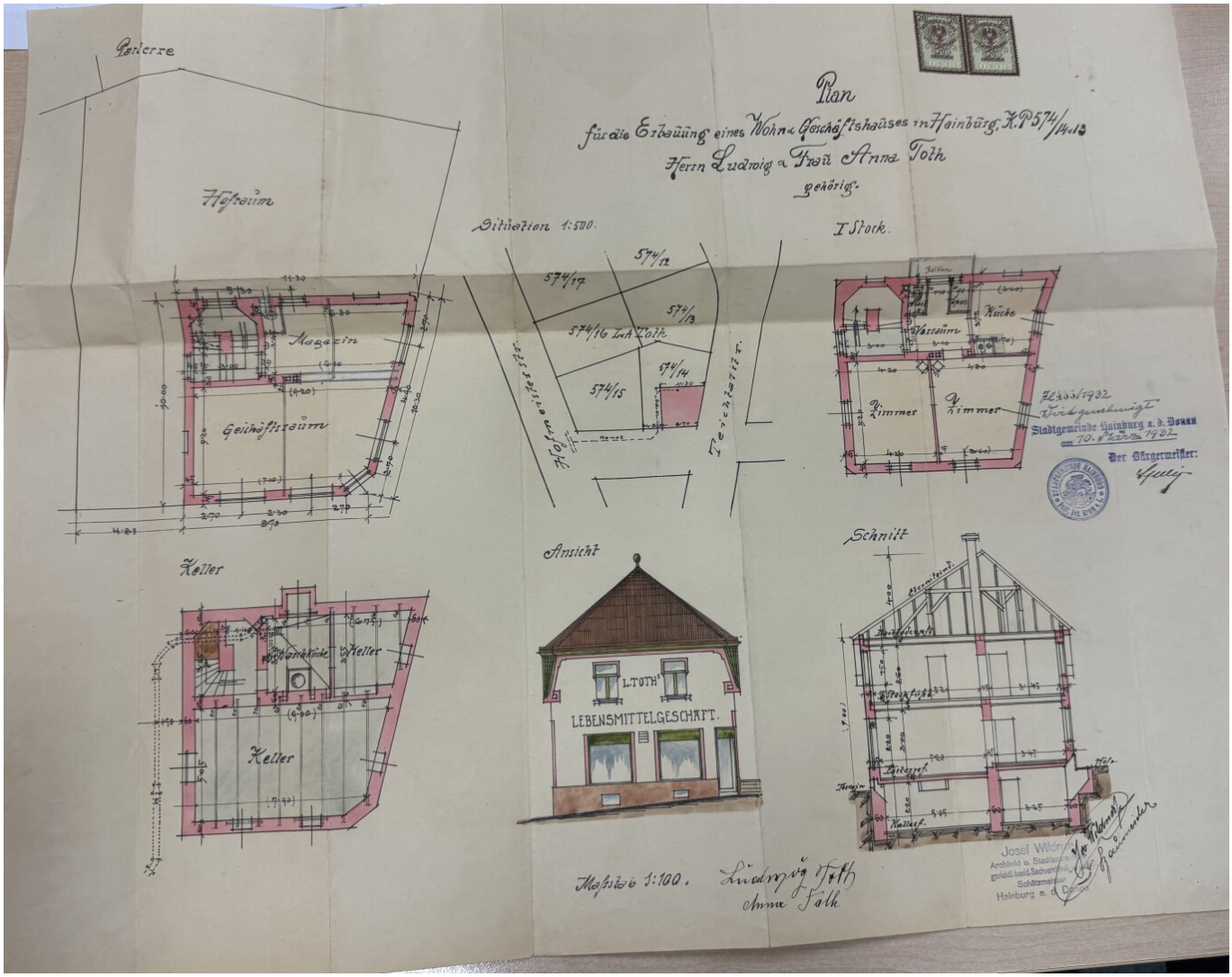
SUMME BRUTTOWOHNUNGSFLÄCHE ca. 1.559,83m²

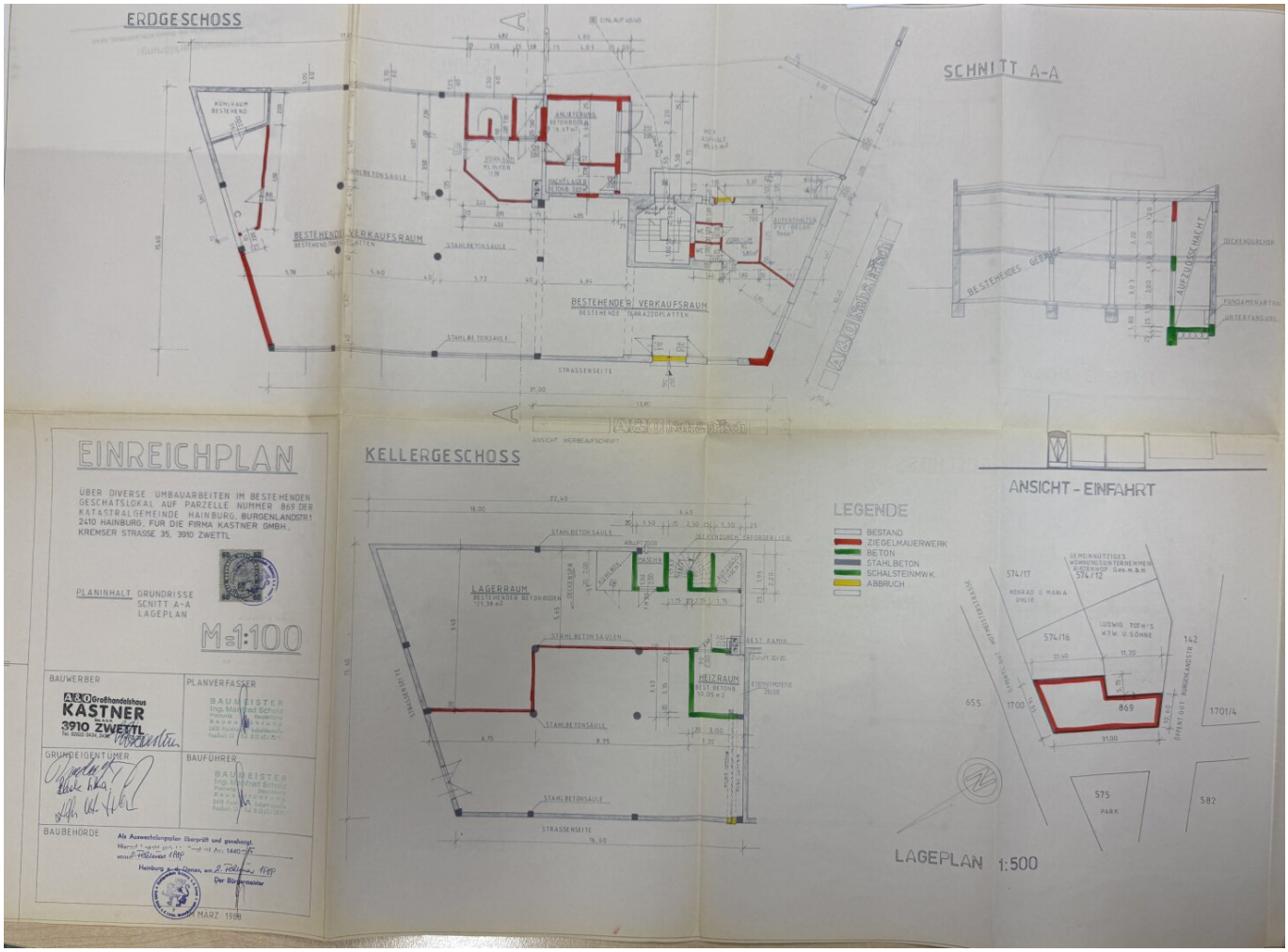
Baubetreuung Böheim e.U.
Sonnenweg 28
2463 Gallbrunn
M: 0664/9195727
E: jb@baubetreuung-boeheim.at

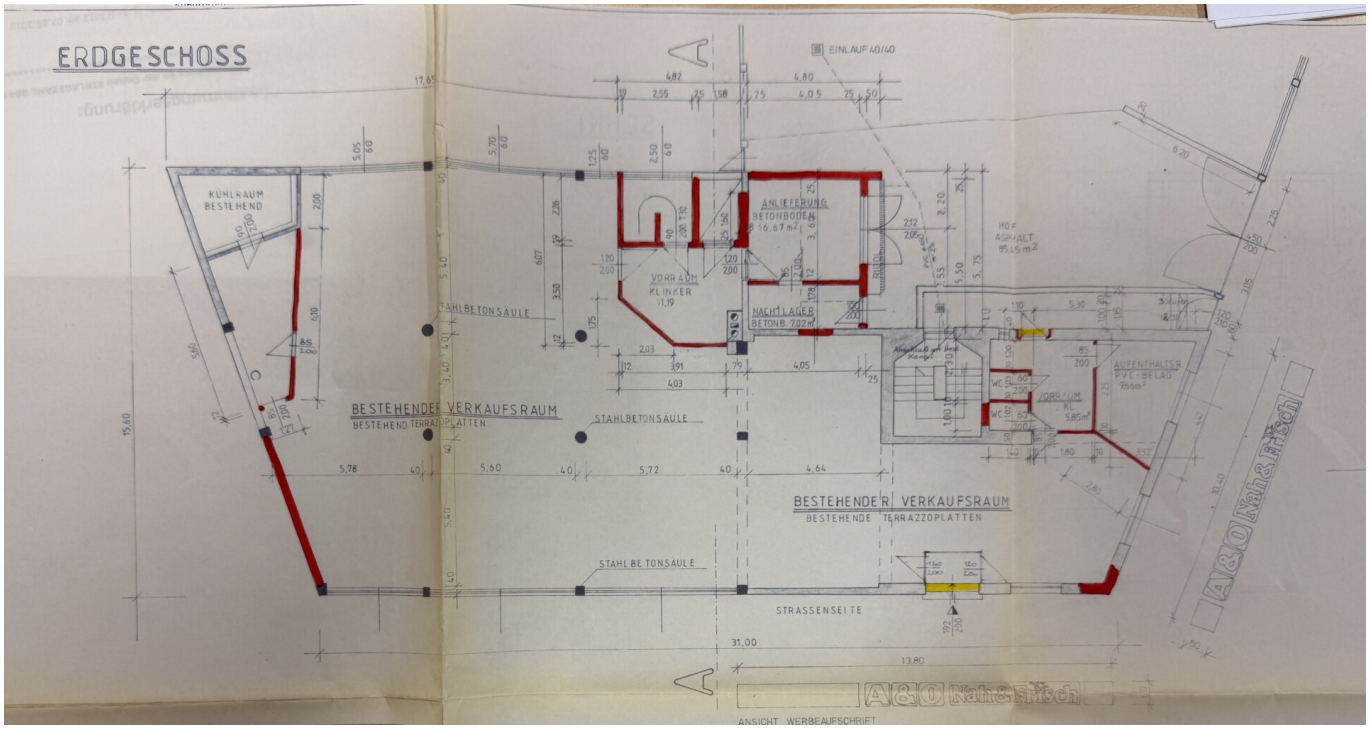
07.05.2026

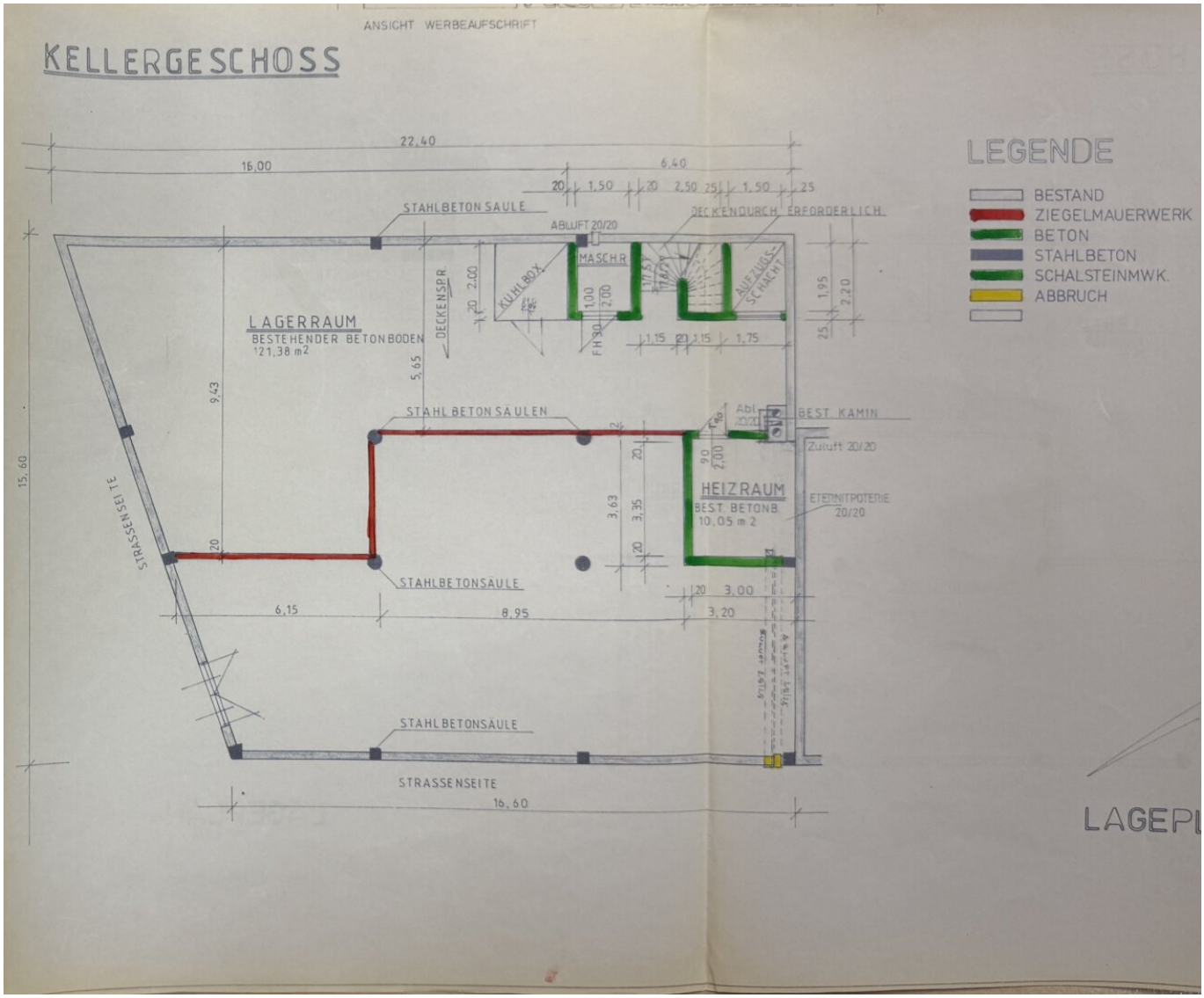

g
I,II
45
g
I,II
BW
Gp
45
g
I,II
BW
BW
60
g
I,II
45
g
I,II
BW
60
g
I,II
BW
50
g
13

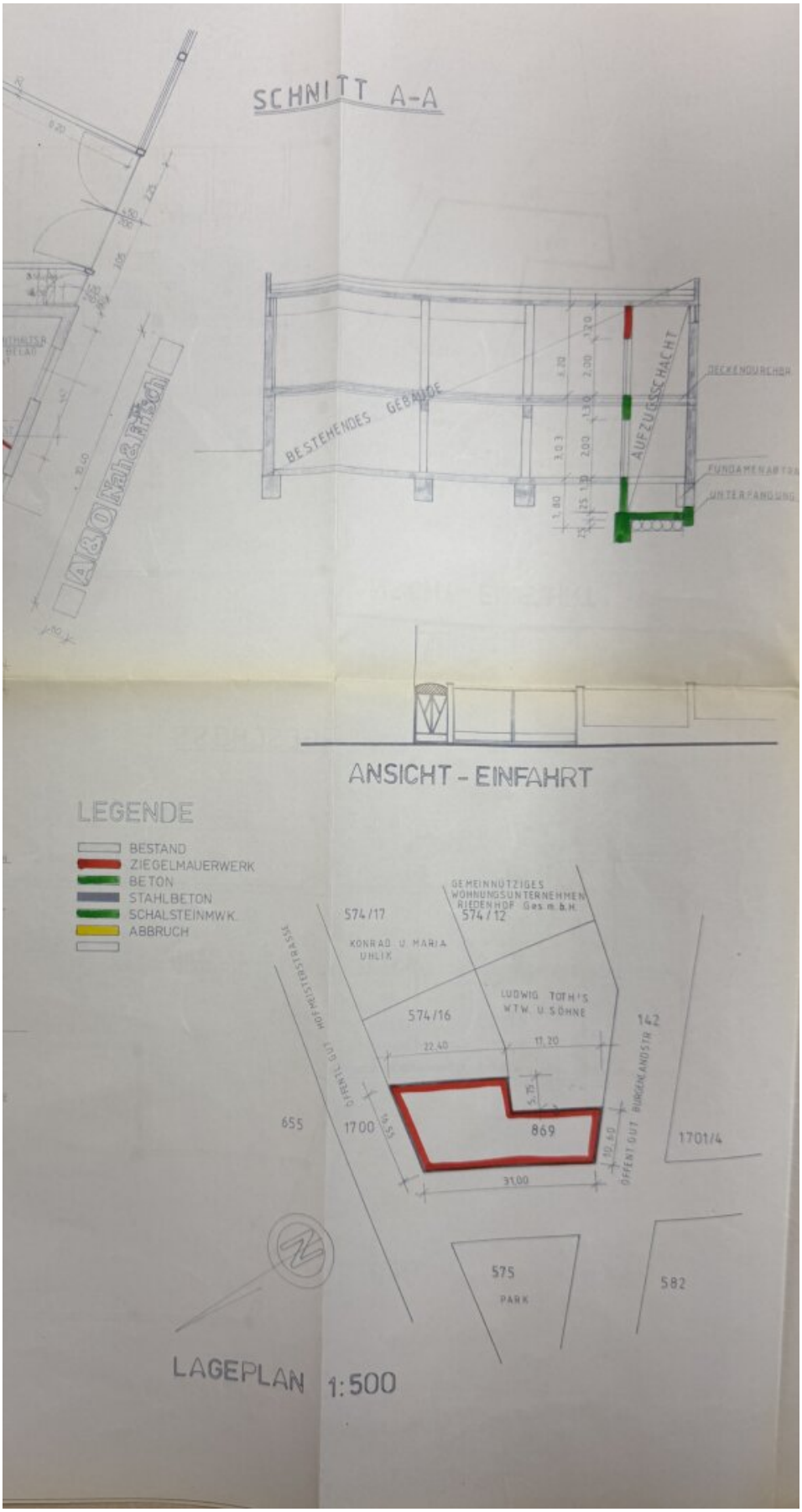

575
28,31
30,58
574
16
.869
.10
574
17
46,2
landstraße
29,21
574
12
701
4
.861
13,37

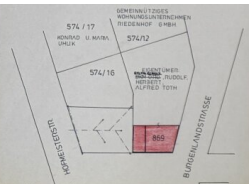

Plan
für die Erbauung eines Wohn- u. Geschäftshauses in Hainburg, K.P. 574/14.13
Herrn Ludwig u. Frau Anna Toth
gehörig.
Parterre
Hofraum
Magazin
Geschäftsraum
Situation 1:500.
574/17
574/12
574/13
574/16 L. u. A. Toth
574/14
574/15
Hofmeisterstr.
Teichtarit r.
I Stock.
Küche
Vorraum
Zimmer
Zimmer
Zl. 333/1932
Stadtgemeinde Hainburg a. d. Donau
am 10. März 1932
Der Bürgermeister:
Keller
Waschküche
Keller
Keller
Ansicht
L. TOTH
LEBENSMITTELGESCHÄFT.
Schnitt
Maßstab 1:100.
Ludwig Toth
Anna Toth
Josef Wildner
Architekt u. Stadtbaum
gerichtl. beeid. Sachverständiger
Schätzmeister
Hainburg a. d. Donau


ERDGESCHOSS
SCHNITT A-A
KELLERGESCHOSS
ANSICHT - EINFAHRT
LEGENDE
BESTAND
ZIEGELMAUERWERK
BETON
STAHLBETON
SCHALSTEINMWK.
ABBRUCH
LAGEPLAN 1:500
EINREICHPLAN
ÜBER DIVERSE UMBAUARBEITEN IM BESTEHENDEN GESCHÄTSLOKAL AUF PARZELLE NUMMER 869 DER KATASTRALGEMEINDE HAINBURG, BURGENLANDSTR. 1 2410 HAINBURG, FÜR DIE FIRMA KASTNER GMBH., KREMSER STRASSE 35, 3910 ZWETTL
PLANINHALT GRUNDRISSE SCHNITT A-A LAGEPLAN
M=1:100
BAUWERBER
A&O Großhandelshaus KASTNER 3910 ZWETTL
PLANVERFASSER
BAUMEISTER Ing. Manfred Scholz
GRUNDEIGENTÜMER
BAUFÜHRER
BAUMEISTER Ing. Manfred Scholz
BAUBEHÖRDE
Als Auswechslungsplan überprüft und genehmigt.
Hainburg a. d. Donau, am 2. Februar 1989
Der Bürgermeister
MÄRZ 1988
BESTEHENDER VERKAUFSRAUM
BESTEHENDER VERKAUFSRAUM
STRASSENSEITE
STAHLBETONSÄULE
LAGERRAUM
HEIZRAUM
STAHLBETONSÄULEN
STRASSENSEITE
BESTEHENDES GEBÄUDE
AUFZUGSSCHACHT
DECKENDURCHBR.
FUNDAMENTARTRAG
UNTERFANGUNG
A&O Kastner
ANSICHT WERBEAUFSCHRIFT
574/17
574/16
574/12
869
655
1700
1701/4
575
582
PARK
142


ERDGESCHOSS
EINLAUF 40/40
KÜHLRAUM BESTEHEND
ANLIEFERUNG BETONBODEN 16,67 m²
VORRAUM KLINKER 11,19
NACHTLAGER BETONB. 7,02 m²
HOF ASPHALT 85,45 m²
STAHLBETONSÄULE
BESTEHENDER VERKAUFSRAUM
BESTEHEND TERRAZZOPLATTEN
STAHLBETONSÄULE
AUFENTHALTSR. PVC-BELAG 9,66 m²
VORRAUM KL. 5,85 m²
BESTEHENDER VERKAUFSRAUM
BESTEHENDE TERRAZZOPLATTEN
STAHLBETONSÄULE
STRASSENSEITE
A&O Nah & Frisch
ANSICHT WERBEAUFSCHRIFT


ANSICHT WERBEAUFSCHRIFT
KELLERGESCHOSS
22,40
16,00
6,40
1,50
2,50
1,50
STAHLBETONSÄULE
ABLUFT 20/20
DECKENDURCH. ERFORDERLICH.
MASCHR.
KÜHLBOX
AUFZUGS-SCHACHT
DECKENSPR.
LAGERRAUM
BESTEHENDER BETONBODEN
121,38 m2
9,43
5,65
15,60
STAHLBETONSÄULEN
Abl. 20/20
BEST. KAMIN
Zuluft 20/20
HEIZRAUM
BEST. BETONB.
10,05 m 2
ETERNITPOTERIE 20/20
3,63
3,35
STRASSENSEITE
STAHLBETONSÄULE
6,15
8,95
3,00
3,20
STAHLBETONSÄULE
STRASSENSEITE
16,60
LEGENDE
BESTAND
ZIEGELMAUERWERK
BETON
STAHLBETON
SCHALSTEINMWK.
ABBRUCH
LAGEPL


SCHNITT A-A
BESTEHENDES GEBÄUDE
AUFZUGSSCHACHT
DECKENDURCHBR.
FUNDAMENABTRA
UNTERFANGUNG
A&O Nah&Frisch
ANSICHT - EINFAHRT
LEGENDE
BESTAND
ZIEGELMAUERWERK
BETON
STAHLBETON
SCHALSTEINMWK.
ABBRUCH
GEMEINNÜTZIGES WOHNUNGSUNTERNEHMEN RIEDENHOF Ges.m.b.H.
574/17
574/12
KONRAD U. MARIA UHLIK
LUDWIG TOTH'S WTW. U. SÖHNE
574/16
142
22,40
17,20
5,75
OFFENTL. GUT HOFMEISTERSTRASSE
OFFENT. GUT BURGENLANDSTR.
655
1700
16,55
869
10,60
1701/4
31,00
575
PARK
582
LAGEPLAN 1:500



LAGEPLAN M.: 1:500

EINREICHPLAN
M.: 1:100

ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES ZUBAUES AUF DER PARZ. NR. 869 DER KAT. GEMEINDE HAINBURG, FÜR HERRN

RUDOLF TOTH
BURGENLANDSTRASSE 1
2410 HAINBURG

BAUWERBER:

BEHÖRDE:

BAULEITER:

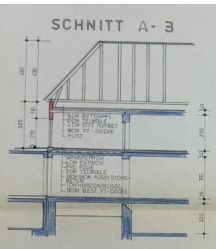
BAUMEISTER
Ing. Manfred Scholz
Planung Bauleitung
Bauausführung
Inh. Rudolf Hagenauer
Postfach 24 Tel. 02163/2870

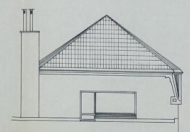
GRUNDEIGENTÜMER:

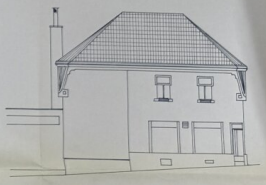
PLANVERFASSER:

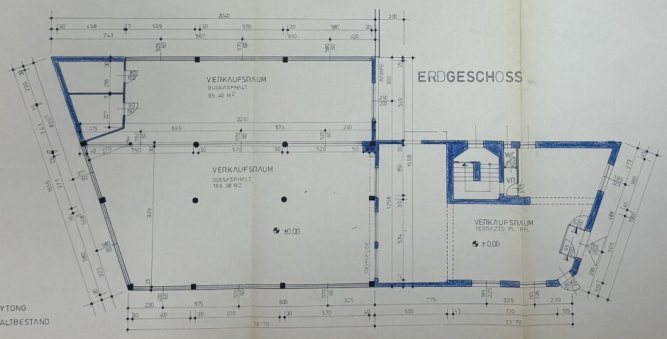
BMST. MANFRED SCHOLZ MARGARETHASTRASSE 12 2410 HAINBURG

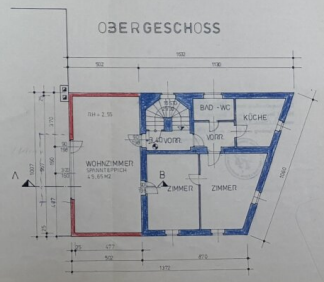
HAINBURG IM FEBER 1980

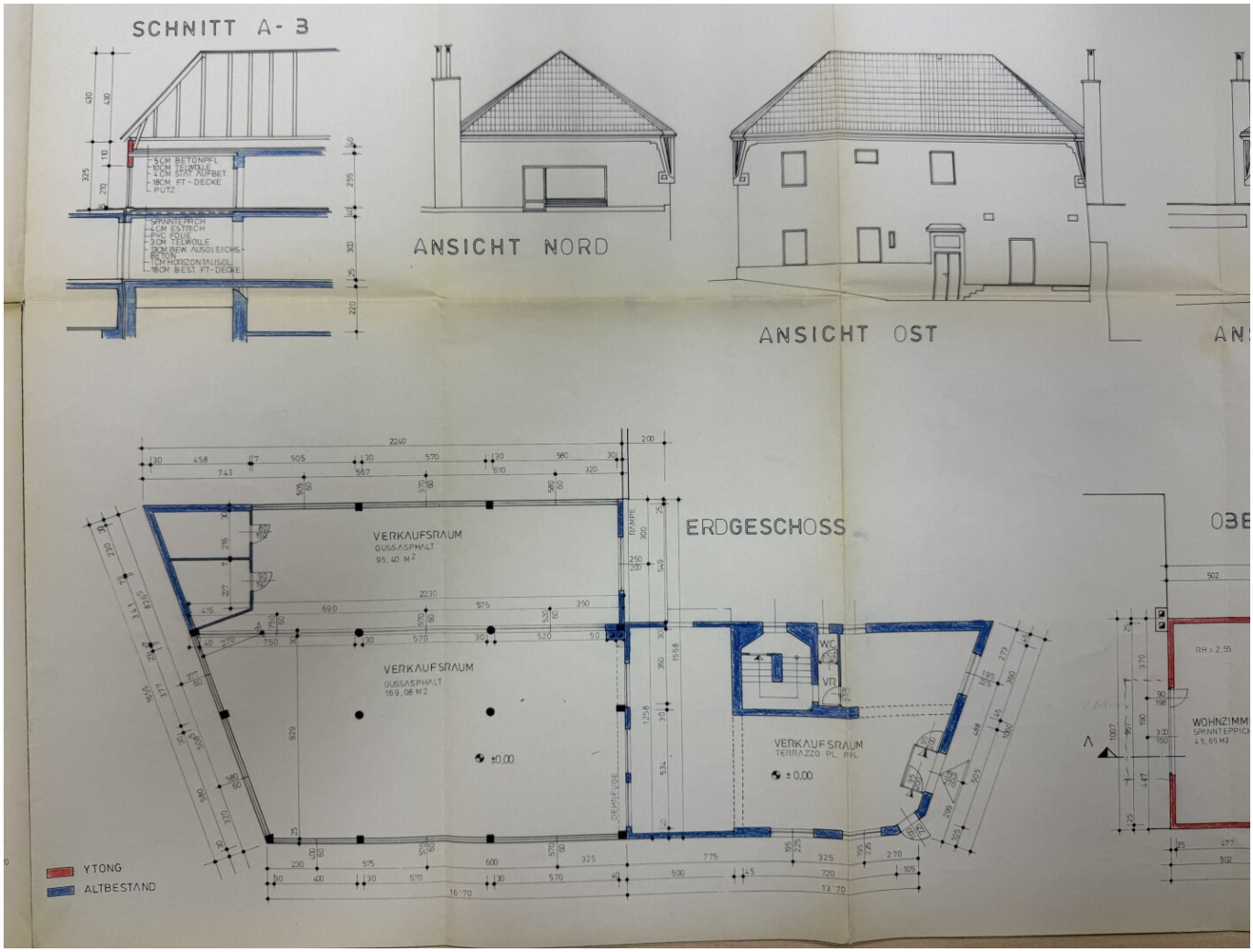


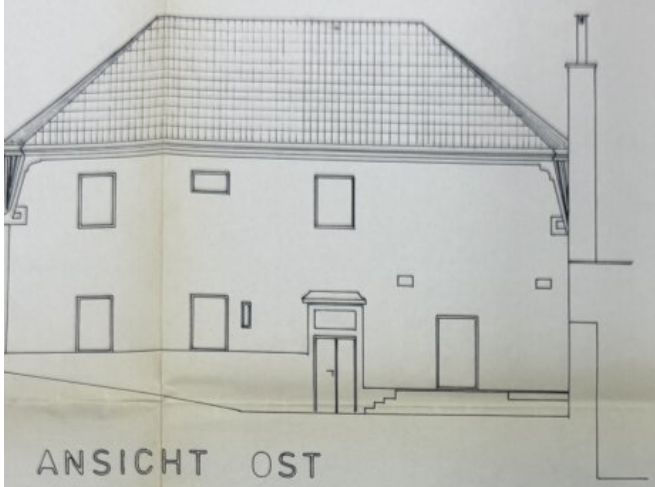








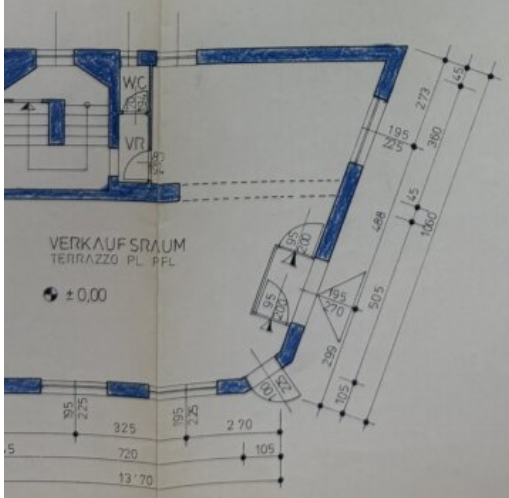

SCHNITT A- 3
5CM BETONPFL
10CM TELWOLLE
4CM STAT AUFBET
18CM FT - DECKE
PUTZ
SPANNTEPPICH
4CM ESTRICH
PVC FOLIE
3CM TELWOLLE
10CM BEW AUSGLEICHS-BETON
1CM HORIZONTALISOL
18CM BEST FT-DECKE
ANSICHT NORD
ANSICHT OST
ERDGESCHOSS
VERKAUFSRAUM
GUSSASPHALT
95,40 M2
VERKAUFSRAUM
GUSSASPHALT
169,08 M2
±0,00
VERKAUFSRAUM
TERRAZZO PL. PFL
±0,00
WC
VR
RAMPE
DEHNFUGE
YTONG
ALTBESTAND
RH = 2,55
WOHNZIMM
SPANNTEPPICH
45,65 M2



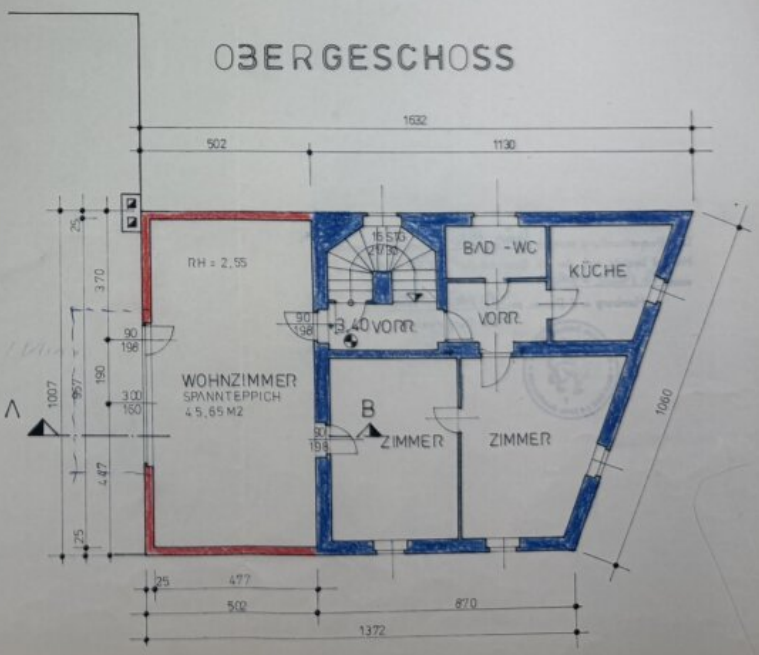
ANSICHT OST

ANSICHT WEST

GESCHOSS



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Investoren und Bauträger aufgepasst: In ausgezeichneter Ecklage von Hainburg an der Donau bietet dieses rund **1.408 m² große Grundstück** eine seltene Gelegenheit zur Realisierung eines attraktiven Wohnbauprojekts. Die unmittelbare Nähe zum zukünftigen Universitätsstandort, zum Stadtzentrum sowie zur Bahn- und Busanbindung schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Verwertung der entstehenden Wohneinheiten.

Projektpotenzial auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. **1.408 m²**
- Eckgrundstück mit optimaler Erschließung von zwei Straßenseiten
- Bebauungsdichte: **45 %**
- Bauweise: **geschlossen**
- Bauklasse: **I–II**
- Potenzial für ca. **17 Wohneinheiten**
- Geplante **26 PKW-Stellplätze** (gemäß Stellplatzschlüssel 1,5)

Attraktive Zukunftslage

Der neue Universitätsstandort macht Hainburg zu einem aufstrebenden Bildungs- und Wohnstandort. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Nähe zu Wien und Bratislava sorgen für eine nachhaltig hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Zusätzlich profitieren künftige Bewohner von:

- kurzer Distanz zum Bahnhof und Busbahnhof mit Anbindung nach Wien und Bratislava

- fußläufig erreichbarem Stadtzentrum
- hervorragender Infrastruktur mit Nahversorgern, Gastronomie und Apotheken

Bestand & Entwicklung

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Altbestand mit ehemaligem Geschäftslokal und Wohneinheit (ca. 250 m² Nutzfläche zzgl. Keller). Für eine Neubebauung ist der Abbruch vorgesehen; ein entsprechendes Abbruchangebot liegt bereits vor.

Hinweis: Die angeführte Projektstudie dient ausschließlich als unverbindlicher Bebauungsvorschlag. Sämtliche Planungen, Bebauungsmöglichkeiten und Projektierungen sind vom Erwerber mit den zuständigen Behörden und dem Bauamt abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Fazit

Ein hervorragend positioniertes Entwicklungsgrundstück mit überzeugenden Kennzahlen, hoher Ausnutzbarkeit und starkem Wertsteigerungspotenzial durch den zukünftigen Universitätsstandort. Die Kombination aus Wohnbaudichte, Infrastruktur und Entwicklungsperspektive macht diese Liegenschaft zu einer attraktiven Gelegenheit für Bauträger und Projektentwickler.

KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. ?

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <1.000m
Arzt <1.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <9.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap