

# Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotential

Leobendorferstraße 22  
2100 Korneuburg



**Top Renditeobjekt 7% Rendite  
mit großem Entwicklungspotential!**

**KP € 480.000,-**

**Mietertrag € 33.600,- / Jahr**

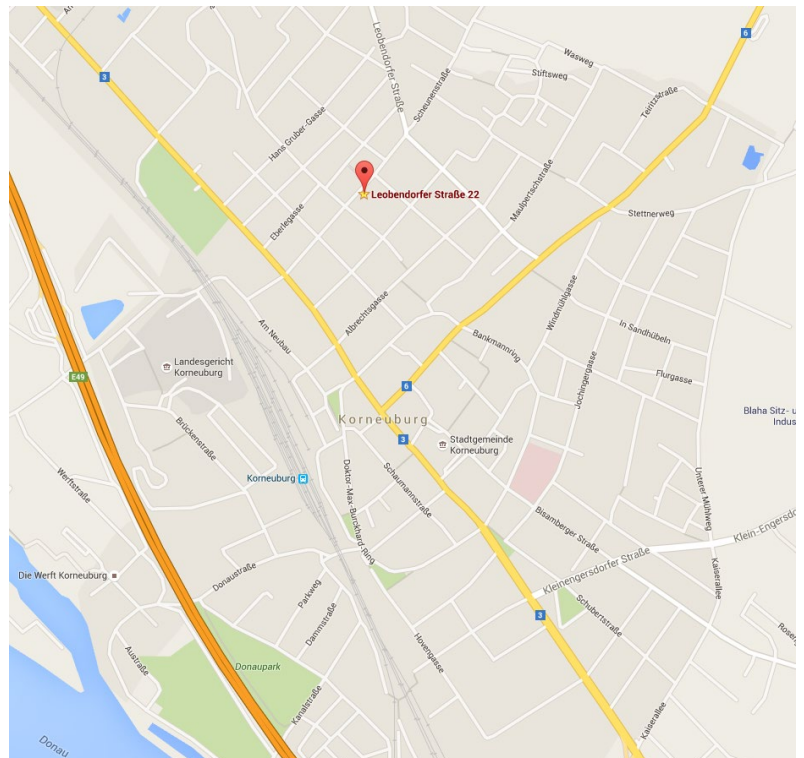
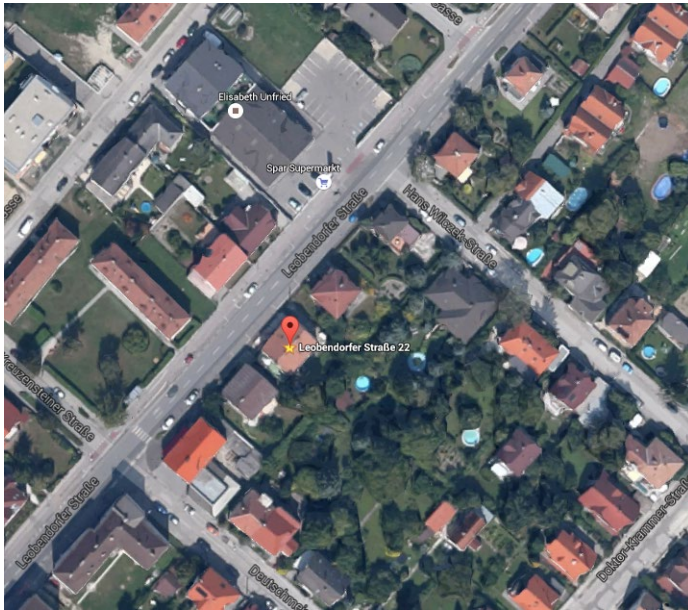
## Inhalt

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Lage und Erreichbarkeit .....                                                              | 3  |
| Objektbeschreibung.....                                                                    | 4  |
| Erdgeschoß .....                                                                           | 4  |
| Nutzfläche 130m <sup>2</sup> incl. Garage und 32m <sup>2</sup> Schanigarten/ Terrasse..... | 4  |
| Obergeschoß.....                                                                           | 4  |
| Nutzfläche: 130m <sup>2</sup> incl. 30m <sup>2</sup> Terrasse.....                         | 4  |
| Dachgeschoß Ausbau .....                                                                   | 4  |
| Nutzfläche 100m <sup>2</sup> nicht ausgebaut .....                                         | 4  |
| Keller .....                                                                               | 4  |
| Nutzfläche 100m <sup>2</sup> .....                                                         | 4  |
| Garage .....                                                                               | 4  |
| Nutzfläche 30m <sup>2</sup> .....                                                          | 4  |
| Fotos.....                                                                                 | 5  |
| Eckdaten .....                                                                             | 11 |
| Verkaufsinformationen.....                                                                 | 11 |
| Frühstückspension Planung.....                                                             | 12 |
| Wohnungen Planung .....                                                                    | 15 |

# Lage und Erreichbarkeit

Das Wohn- und Geschäftshaus am Standort Leobendorferstraße 22 2100 Korneuburg befindet sich im Zentrum Korneuburgs, 500 m vom Hauptplatz, dem Stadtzentrum entfernt. In direkter Nachbarschaft befinden sich ein Spar sowie eine Trafik. Parkplätze sind zu jeder Zeit ausreichend kostenlos vorhanden.

Bei Korneuburg handelt es sich um eine sehr begehrte Wohngegend, aufgrund der Nähe zu Wien. Fahrzeit Korneuburg / Wien Innenstadt ca. 20 Minuten.



# Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Chorherrn-Stiftes Klosterneuburg. Der Pachtvertrag läuft mindestens 60 Jahre. Die jährliche Pacht beträgt € 5.250,22.

Derzeit ist die gesamte Liegenschaft an einen Mieter vermietet. Dieser betreibt eine Bäckerei mit Backstube und Verkaufsraum. Der Mieter hat über € 100.000,- in die Umbauarbeiten investiert und ist an einer langfristigen Vermietung interessiert. Der aktuelle Nettomietzins beträgt aktuell € 2.800,- und sämtliche Nebenkosten, Instandhaltungskosten sowie die Pachtzahlungen an das Stift Klosterneuburg werden vom Mieter getragen. Daraus ergibt sich eine Jährliche Nettorendite von € 33.600,- ohne weiteren Aufwand.

## Erdgeschoß

**Nutzfläche 130m<sup>2</sup> incl. Garage und 32m<sup>2</sup> Schanigarten/ Terrasse**

Im EG befindet sich die Bäckerei, bestehend aus Backstube und Verkaufsfläche sowie Sitzgelegenheiten.

## Obergeschoß

**Nutzfläche: 130m<sup>2</sup> incl. 30m<sup>2</sup> Terrasse**

Im OG. befindet sich eine 3 Zimmer Wohnung mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. und einer 30 m<sup>2</sup> Terrasse, welche aktuell als Betriebswohnung genutzt wird

## Dachgeschoß Ausbau

**Nutzfläche 100m<sup>2</sup> nicht ausgebaut**

Für den Ausbau des DG. liegen bereits entsprechende Einreichplanungen vor, welche mit der Gemeinde bereits vorbesprochen wurden und es ist von einer entsprechenden Genehmigung auszugehen.

Eine 3 Zimmer Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eine Terrasse mit 8 m<sup>2</sup> geplant.

Es könnten auch zwei kleinere Wohneinheiten mit je ca. 45 m<sup>2</sup> geplant werden. Diese Einheit könnte für ca. € 1.000,-vermietet werden.

Für die Nutzung als Frühstückspension werden 5 Gästezimmer errichtet.

## Keller

**Nutzfläche 100m<sup>2</sup>**

Das gesamte Haus ist unterkellert, der Keller ist trocken und in sehr gutem Zustand. Er wird einerseits für die Haustechnik genutzt, andererseits befinden sich die Abstellräume für die Wohneinheiten sowie die Bäckerei.

## Garage

**Nutzfläche 30m<sup>2</sup>**

In der Garage befindet sich die Lüftungstechnik für die Bäckerei und wird als Lager verwendet. Es besteht die Möglichkeit die Fläche in das EG zu integrieren.

# Fotos

## Verkaufsraum





Westansicht



Ostansicht





Südansicht







## Eckdaten

|                           |                            |  |
|---------------------------|----------------------------|--|
| KG                        | 11006 Korneuburg           |  |
| EZ                        | 1653                       |  |
| TZ                        | 4849/210                   |  |
| Gst.Nr.                   | 5/5;1477                   |  |
| Baujahr                   | 1955 / 2008 generalsaniert |  |
| Grundstücksfläche         | 500 m <sup>2</sup>         |  |
| Genehmigung               | Gastronomie/Restaurant     |  |
| Heizung                   | Gas/Zentralheizung         |  |
| Nettomietерtrag           | 2.800,- €                  |  |
| Pacht Grundstück jährlich | € 5.250,-                  |  |
| Keller                    | 100 m <sup>2</sup>         |  |
| EG Geschäftslokal         | 100 m <sup>2</sup>         |  |
| Terrasse /Schanigarten    | 32m <sup>2</sup>           |  |
| Garage/Lager              | 30m <sup>2</sup>           |  |
| 1.OG.                     | 100m <sup>2</sup>          |  |
| Terrasse                  | 30m <sup>2</sup>           |  |
| DG [laut Einreichplan]    | 100m <sup>2</sup>          |  |
| Gesamtnutzfläche ca.      | 460m <sup>2</sup>          |  |

## Verkaufsinformationen

Eigentümer: LDS22 GmbH & Co KG  
Verkaufspreis: € 480.000,- (Shared deal möglich)  
Kontakt Daten: Hr. Bernhard Danner Tel.: +43 660 2024590 Mail: 2024590@gmail.com

# Frühstückspension P lanung

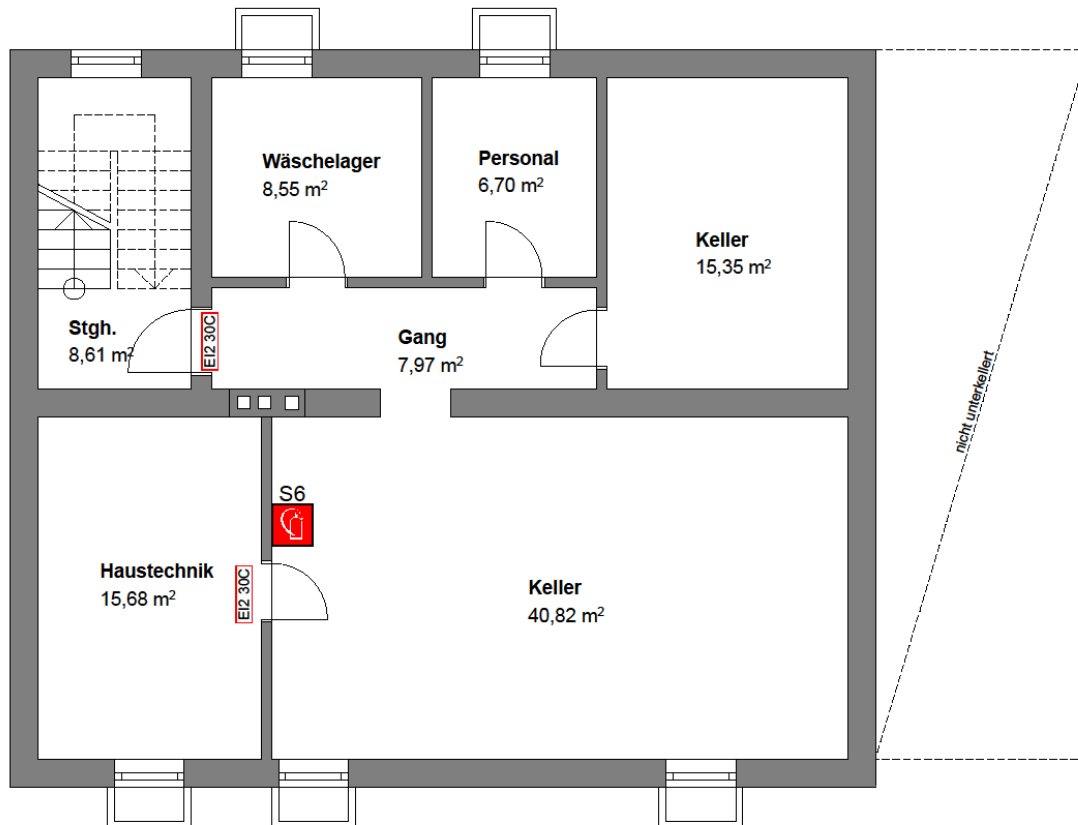
Nordansicht



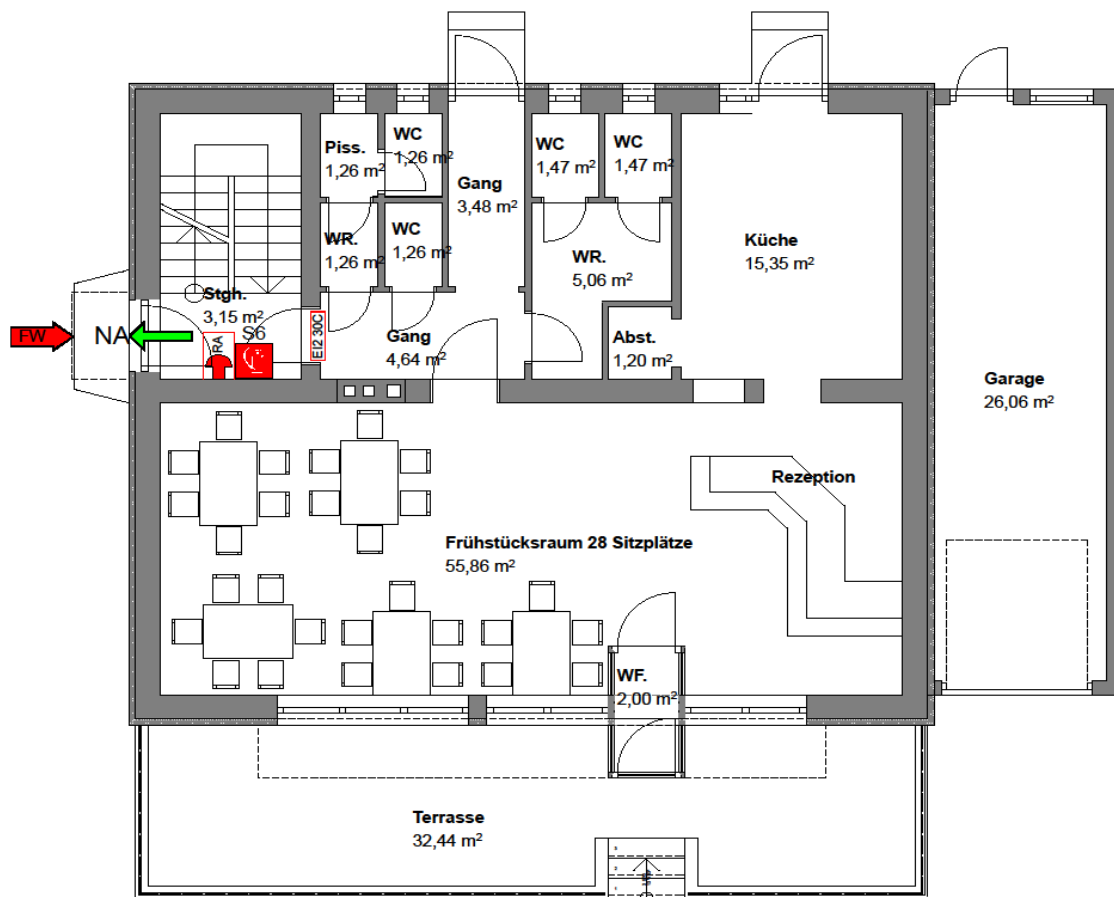
Südansicht



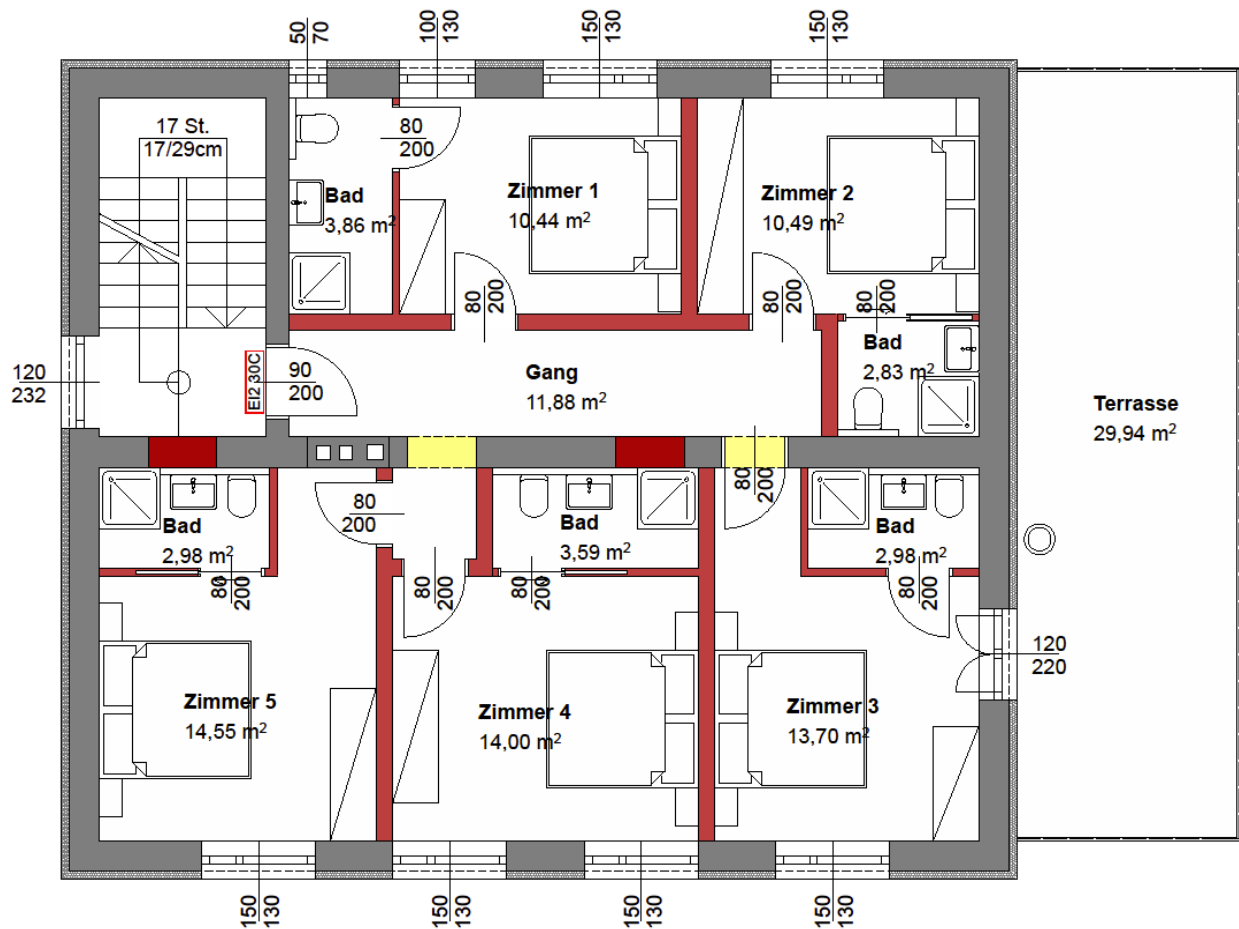
## Keller



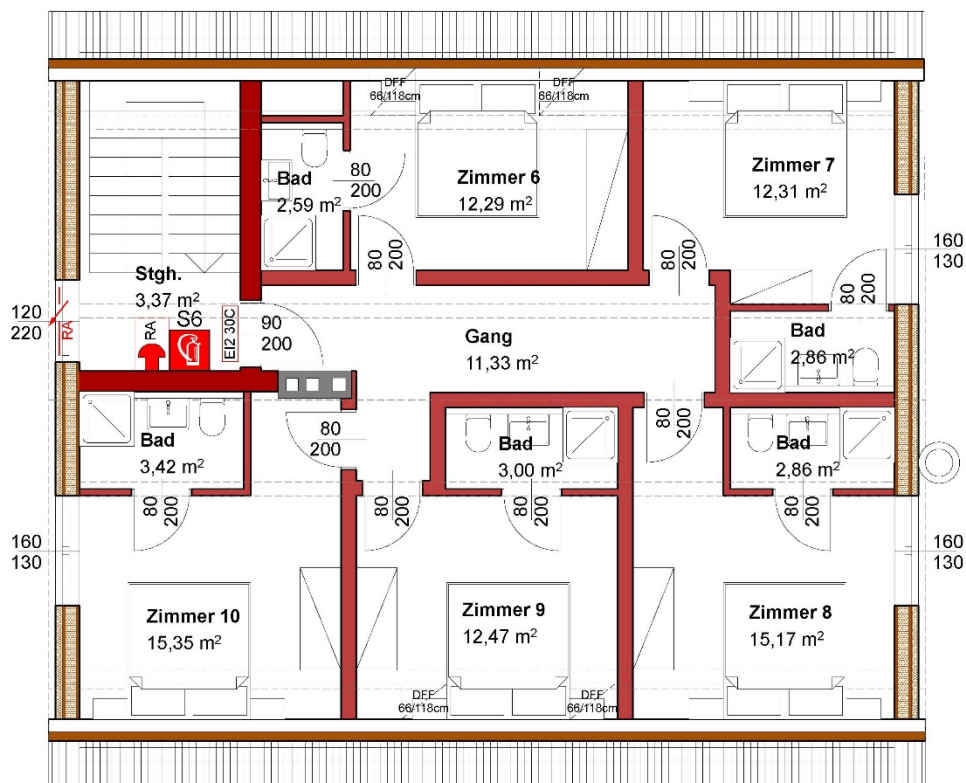
## Erdgeschoss



Obergeschoss

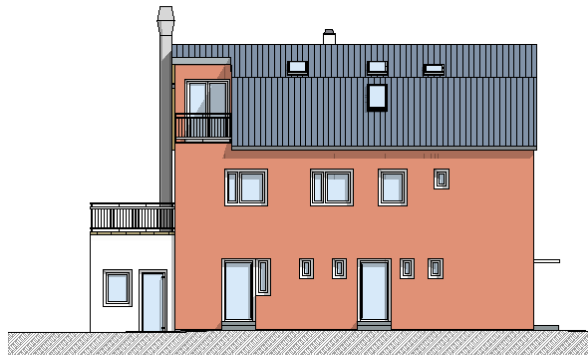


Dachgeschoss



# Wohnungen Planung

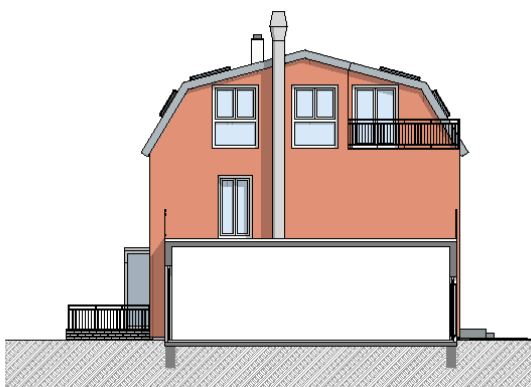
Südansicht



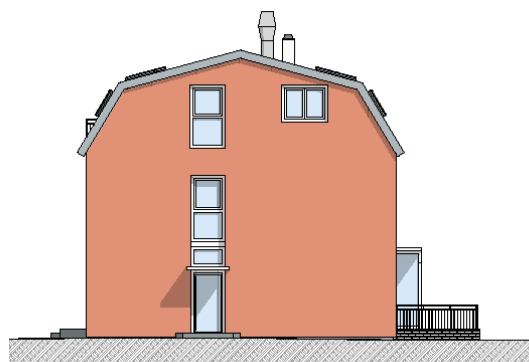
UMBAU WOHNHAUS  
LEOBENDORFERSTR. 22  
SÜDANSICHT M 1:100  
2016-12-01 MH PL-NR. 8

Ansicht Ost u. West

WESTEN

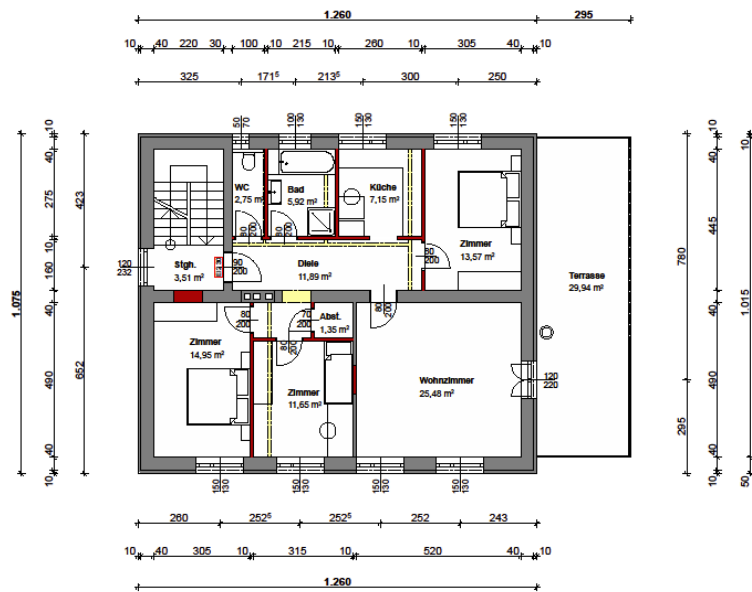


OSTEN



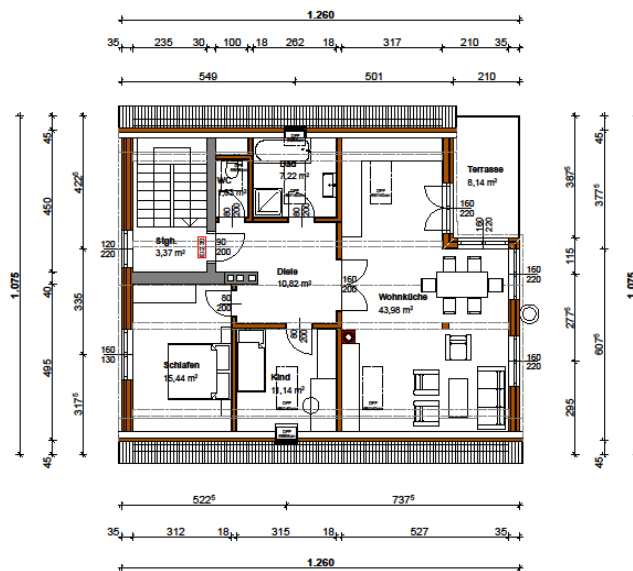
UMBAU WOHNHAUS  
LEOBENDORFERSTR. 22  
ANSICHTEN M 1:100  
2016-12-01 MH PL-NR. 9

## Obergeschoss



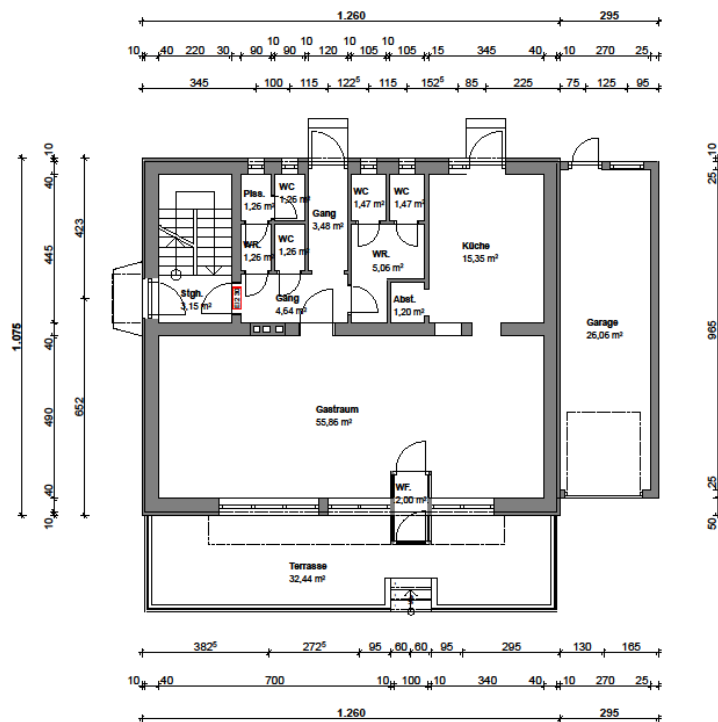
UMBAU WOHNHAUS  
LEOBENDORFERSTR. 22  
OBERGESCHOSS M 1:100  
2016-12-01 MH PL-NR. 4

## Dachgeschoss



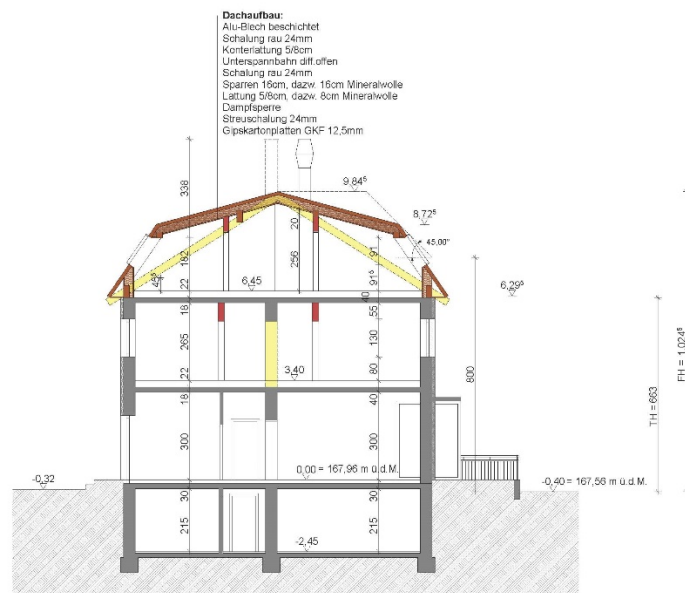
UMBAU WOHNHAUS  
LEOBENDORFERSTR. 22  
DACHGESCHOSS M 1:100  
2016-12-01 MH PL-NR. 5

## Erdgeschoss



UMBAU WOHNHAUS  
LEOBENDORFERSTR. 22  
ERDGESCHOSS M 1:100  
2016-12-01 MH PL-NR. 3

## Schnitt



FRÜHSTÜCKSPENSION  
LEOBENDORFERSTR. 22  
SCHNITT M 1:100  
2017-01-25 MH PL-NR. 6