

# Hauptstraße 52–54 2353 Guntramsdorf

## Kontakt

CPI Immobilien GmbH  
Hahngasse 3, 1090 Wien

E-Mail: [office@cpi.co.at](mailto:office@cpi.co.at)  
Tel.: +43 409 54 40-0



Alle Angaben vom Verkäufer ohne Gewähr, Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Sämtliche Grafikdarstellungen des Objektes exemplarisch nach Sanierung. Allfällige frühere Angebote sind durch die Veröffentlichung des gegenständlichen Angebotes gegenstandslos. Das Angebot gilt bis auf Weiteres, freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der CPI Marketing GmbH. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Alle Beträge sind netto exklusive Umsatzsteuer ausgewiesen. Alle Angaben sind Zirka-Angaben, für die keine Haftung übernommen wird. Der Energieausweis wird, falls notwendig, nachgereicht. Angaben erstellt von CPI Marketing GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien, [marketing@cpi.co.at](mailto:marketing@cpi.co.at) Stand: 20.04.2021

# Eckdaten

<b>Liegenschaft</b>	Hauptstraße 52-54, 2353 Guntramsdorf
<b>Grundbuch</b>	KG 16111, EZ 315
<b>Grundstücksfläche</b>	2.060 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche nach Development</b> (vermietbare, gewichtete Wohnnutzfläche inkl. vermietbarer Geschäfts- und Lagerflächen)	4.826 m <sup>2</sup>

# Investitionskosten

<b>Gesamtinvestition</b>	€ 20.400.000,00
<b>Objektankauf und Projektentwicklung</b>	€ 5.600.000,00
<b>Weitere Entwicklung</b>	€ 14.800.000,00

# Flächenübersicht

<b>Gesamtnutzfläche</b>	5.847 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Wohnungen</b>	4.370 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Loggia/Balkon/Terrasse</b>	838 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Garten</b>	639 m <sup>2</sup>

# Investitionsrechnung

<b>Verkaufserlös Netto angestrebt</b> nach Bestandsfreimachung und Sanierung	€ 23.480.500,00
---	-----------------

# Für Investoren

<b>Laufzeit</b>	30.06.2021 - 30.06.2025
<b>Bar-Eigenmittel</b>	€ 6.800.000,00
<b>Rückkaufoption</b>	€ 8.160.000,00
<b>Rückzahlungs-Quote Investoren</b>	120 %

# Investment

<b>Laufzeit</b>	30.06.2021 - 30.06.2025
<b>Investoren-Eigenmittel-Anteil</b>	€ 6.800.000
<b>Fremdfinanzierungs-Anteil</b>	€ 13.600.000,00

**Gesamtinvestment € 20.400.000,00**



Symbolansicht – Mögliche Ausbauvariante

# Lage & Infrastruktur



Die Marktgemeinde Guntramsdorf liegt im Herzen der Niederösterreichischen Thermenregion, einer idyllischen Kulturlandschaft vor den Toren Wiens und bietet eine sehr hohe Lebensqualität.

Ihren ca. 10.000 Einwohnern bietet die Marktgemeinde eine ausgezeichnete Infrastruktur, ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot sowie als klassische Weinbauregion kulinarische Vielfalt.

Es stehen diverse Bildungseinrichtungen wie Volksschule, Neue Mittelschule und Gymnasium zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe zum Projekt finden sich alle Arten von Nahversorgern, in nur 7 km Distanz bietet Wiener Neudorf mit der SCS vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Im Umfeld von Guntramsdorf können Sie

Tennis und Golf spielen, in der Gemeinde stehen zwei Badeteiche zur Verfügung.

Darüber hinaus weist der Ort eine günstige Verkehrsanbindung, sowohl für den Individualverkehr als auch mittels öffentlichen Verkehrsmittel auf. Insbesondere die Badner Bahn ist eine ausgezeichnete Verbindung in die Wiener Innenstadt und in den Süden bis Baden. Die entsprechende Haltestelle ist vom Wodikhof in nur 5 Gehminuten erreichbar.



Bahnhof	750 m	U-Bahn	-
Supermarkt	220 m	Zug	S1, S2, S3, S4, R95
EKZ	7 km	Bus	221, 363
Park	200 m	Straßenbahn	Wiener Lokal Bahn
Öffis	90 m	Individualverkehr	A2, A3

Hauptstraße 52-54  
2353 Guntramsdorf

03

# Projekt & Potential

**Nahe dem Ortskern gelegen, wird der denkmalgeschützte Wodikhof mit seinem Seitentrakt saniert und durch ein Gebäude ergänzt. Der Neubau antwortet hier mit einer zeitgemäßen Architektursprache auf den denkmalgeschützten Altbau und lässt somit ein einheitliches Ensemble aus unterschiedlichen Epochen entstehen.**

Historisch trifft Neu. Gegensätze, die sich auch im Inneren des Gebäudes widerspiegeln. Ein Wohngebäude für verschiedene Generationen. Errichtet werden 1 bis 5 Zimmerwohnungen, die Wohnungsgrößen liegen dabei zwischen 48-140 m<sup>2</sup>. Fast jeder Wohnung ist ein Balkon, Terrasse oder Eigengarten zugeordnet. Direkt im Ortszentrum und nahe an Einkaufsmöglichkeiten gelegen, schließt das Grundstück an den Jahrhunderte gewachsenen historischen Ortskern an.

Über die historische Toreinfahrt gelangt man in den ruhigen Innenhof, von dem die 3 Bauteile erschlossen werden. Das Ensemble besteht aus dem denkmalgeschützten Wodikhof aus der Spätrenaissance, dem Hoftrakt aus der Gründerzeit und dem Neubau. Insgesamt entsteht so ein vielfältiger Mix an Wohnsituationen mit Dachterrassen, Balkonen, Privatgärten und Gemeinschaftsflächen. Der große Innenhof garantiert Ruhe und Privatsphäre und steht als gemeinschaftlicher Grünraum zur Verfügung. Der Charakter des historischen ruhigen Innenhofes wird dabei erhalten. Im Kellergeschoß stehen den Bewohnern 53 PKW-Stellplätze, davon 4 mit E-Ladestationen zur Verfügung.

Der denkmalgeschützte hakenförmige Straßentrakt, der Wodikhof, besticht durch seine Gestaltungselemente der Spätrenaissance, das Haus wird in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt sorgfältig restauriert, das

historische Erscheinungsbild wird wiederhergestellt (Putzelemente, Holzkastenfenster, Parkettböden). Die 6 Wohnungen werden zeitgemäß saniert, darüber hinaus wird ein Dachgeschoßausbau mit 4 neuen Wohnungen errichtet.

Aus dem bestehende Hoftrakt aus der Gründerzeit wird ein Neubau errichtet. Es wird ein Lift eingebaut, die 17 Wohnungen werden zeitgemäß ausgestattet und ein Dachgeschoßausbau mit 5 neuen Wohnungen errichtet. Den Wohnungen werden Eigengärten, Balkone und Terrassen zugeordnet.

Dem sanierten Altbau gegenübergestellt wird ein L-förmiger zeitgemäßer Neubau mit 24 Wohnungen. Der Straßentrakt schließt den historischen Hof gegen die Straße und antwortet mit einer zeitgemäßen Architektursprache, der Hoftrakt wird an der Grundgrenze zum Nachbarn situiert, die Wohnungen sind mit Eigengärten, Terrassen und Balkonen in den gemeinsamen Innenhof orientiert.

Nach der Objektsanierung und Fertigstellung des Gesamtobjektes werden die exklusiven Wohneinheiten bis zum Ende der Investoren- Laufzeit als Anlageobjekte bzw. Eigentumswohnungen abverkauft. Alternativ ist auch ein Gesamtverkauf des Objektes möglich.

