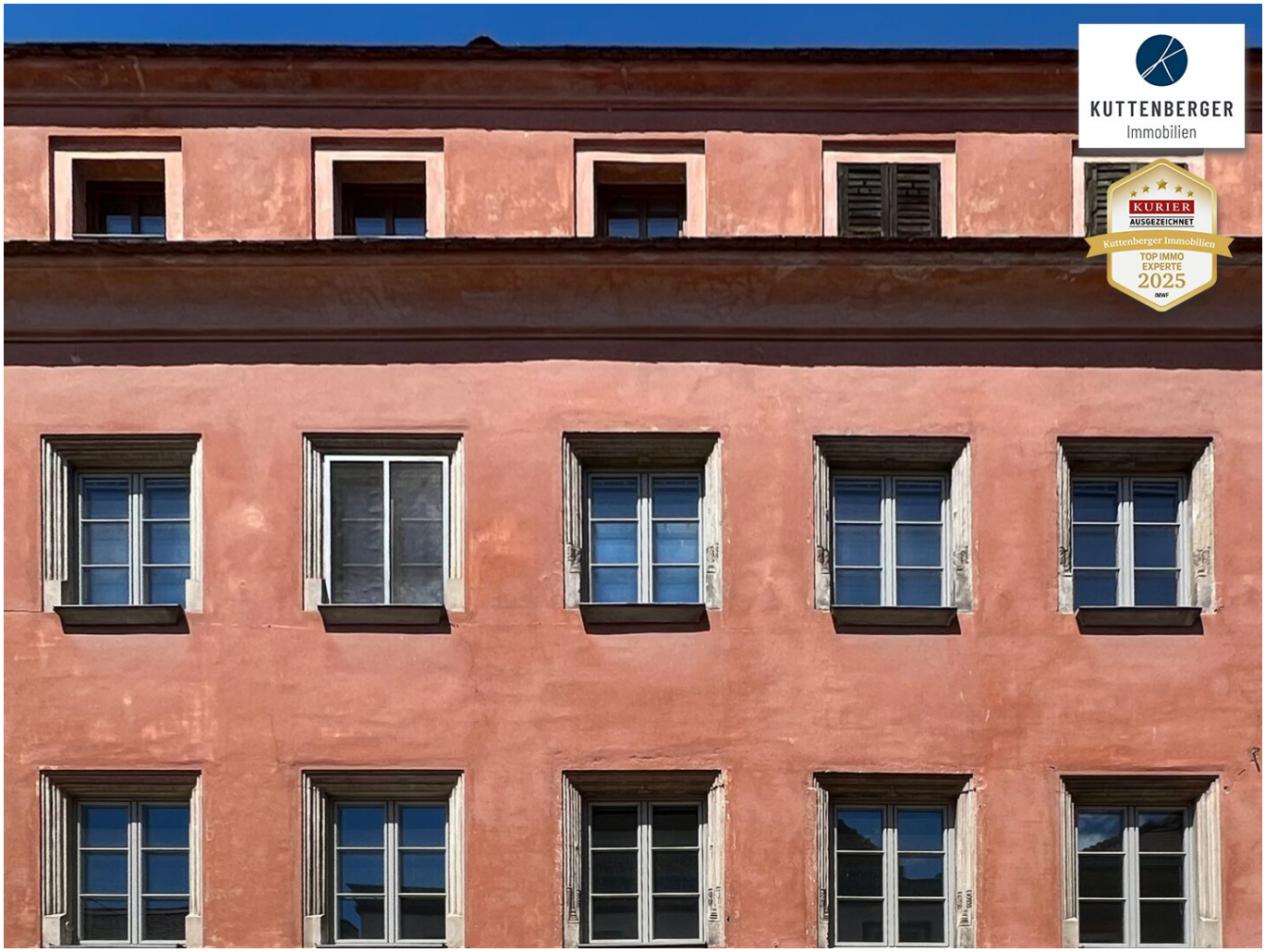
Zentrum: Fast leeres Zinshaus zum Entwickeln



Ausschnitt Fassade

Objektnummer: 8164/2405

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1600
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	725,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 429,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.641,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Kuttenberger

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 5150000
H +43 676 5150000

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

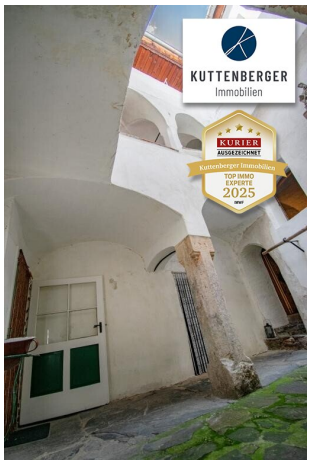
KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025
IMWF

Online Sofort-Bewertung
Wieviel ist meine Immobilie wert?
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

KUTTENBERGER
Immobilien

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025
IMWF

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025
IMWF


KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025
IMWF

Objektbeschreibung

Fast bestandsfreies Wohn- und Geschäftshaus

Zum Verkauf gelangt ein **historisches Zinshaus** aus dem frühen 16. Jahrhundert in der neu gestalteten **Begegnungszone** der Unteren Landstraße in Krems. Das Haus verfügt über eine schlichte Fassade mit **spätgotischen, reich profilierten Fenstergewänden** und **gekehlten Sohlbänken**. Im Erdgeschoß findet man ein **Tonnengewölbe mit Stichkappen**, der Lichthof mit seinen **Arkadengängen** zieht sich durch alle Geschoße. Teile der Liegenschaft stehen unter **Denkmalschutz**.

Das Objekt besteht aus **Keller, Erdgeschoß, 2 Obergeschosse und einem ausgebauten Dachgeschoß**.

Im EG sind **2 Geschäftslokale** mit einem zugehörigen **Lager** untergebracht, in den Geschossen darüber befinden sich derzeit **3 große Wohnungen** (je eine große Wohnung pro Etage), die im Zuge der Renovierung wieder in die **ursprünglichen kleineren Einheiten aufgeteilt** werden sollen.

Nur ein Geschäftslokal im EG ist vermietet (47m² um 291,- netto HMZ), **der Rest der Liegenschaft ist bestandsfrei.**

Eine mit der Baubehörde und dem Bundesdenkmalamt **abgestimmte Planung** für Sanierung bzw. Umbau der Wohnungen wurde bereits eingereicht.

Die **WNFL nach Entwicklung** verteilt sich wiefolgt:

146,93 m² im EG (2 Geschäftslokale und 1 Lager)

212,94 m² im 1.OG (Teilung in 2 Wohnungen)

209,70 m² im 2.OG (Teilung in 3 Wohnungen)

154,97 m² im DG (1 Wohnung)

724,54 m² gesamt nach Entwicklung

Preisgesenkt auf € 1.190.000,- (= € 1.641,- /m²)

KUTTENBERGER IMMO - *Die* Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025**!

*(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** - - - Suchagent anlegen - - -
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** - - - Beratung anfragen - - -
- **Die passende Finanzierung finden?** - - - Online Kreditrechner - - -
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** - - - Immobilie online bewerten - - -
- **Künftig keine Immo-News verpassen?** - - - Email-Newsletter anmelden - - -

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 <500m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap