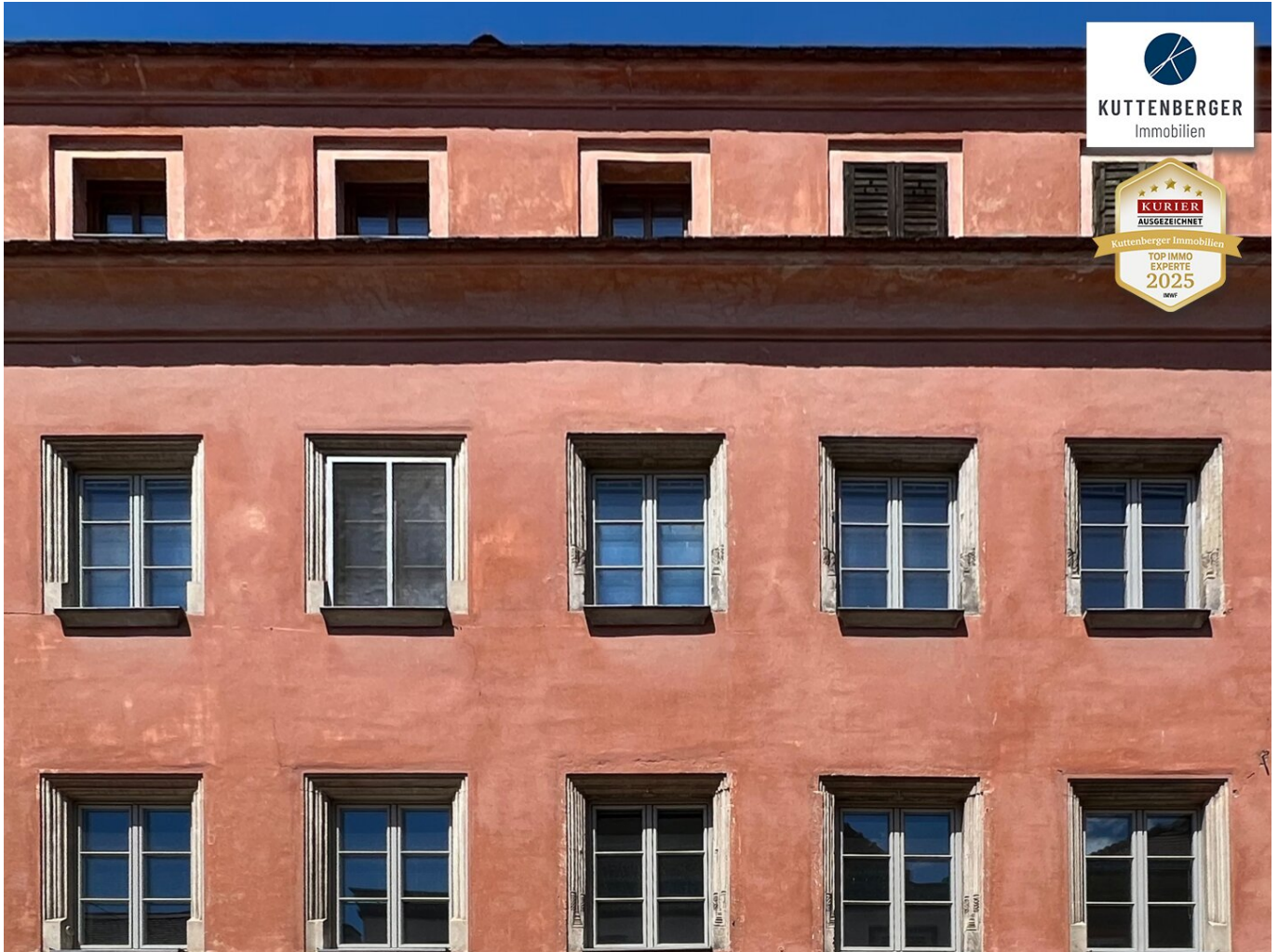


Zentrum: Fast leeres Zinshaus zum Entwickeln



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 m ²
Heizwärmebedarf:	G 429,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.641,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kuttenger

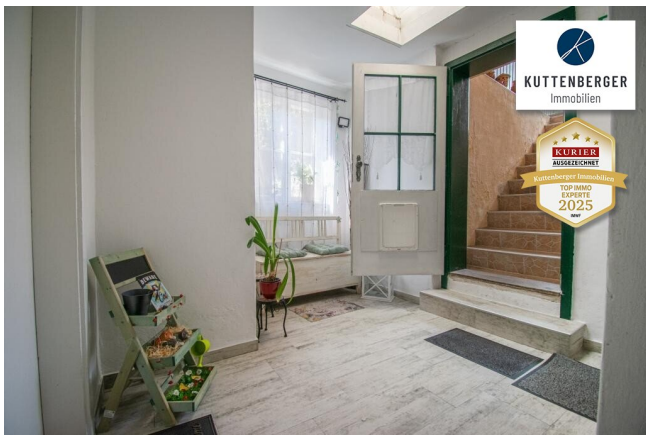
Kuttenger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 5150000

H +43 676 5150000

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





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 StICKKAPPEN**, 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 bereits 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.

Beide **Geschäftsflächen** im EG sind **vermietet** (monatlicher HMZ 883,41,- netto, zuz. BK), **alle Wohnungen und das Lager im EG sind 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 wie folgt:

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

Kaufpreis: € 1.190.000,- (= € 1.641,- /m²)

KUTTENBERGER IMMO - *Vier Jahre in Folge* ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025 und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)**

Weitere 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