

Historisches Zinshaus in zentraler Lage | 66% leer/befristet & hohes Rendite-Potenzial



Objektnummer: 8164/2450

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	2.107,00 m ²
Kaufpreis:	2.590.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.229,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kuttenberger

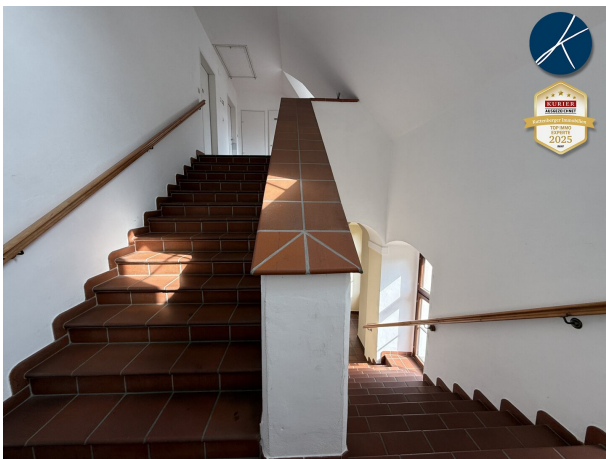
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

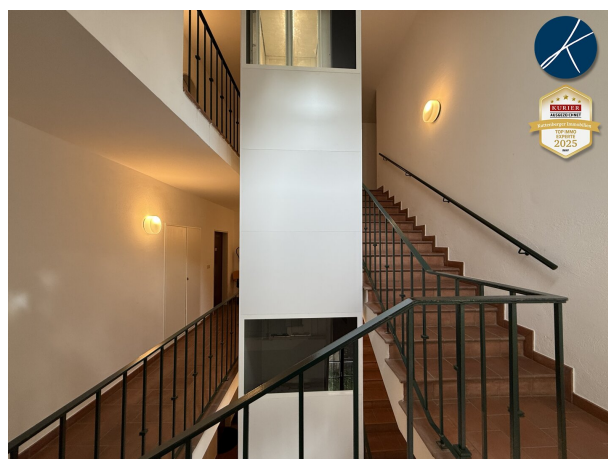
T +43 676 5150000
H +43 676 5150000

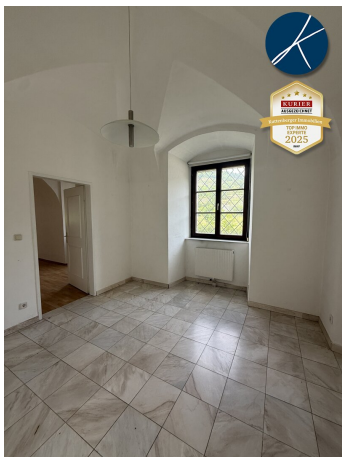
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

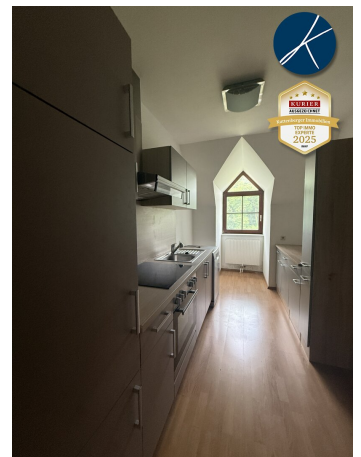
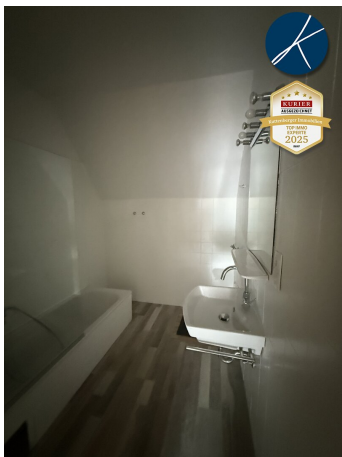


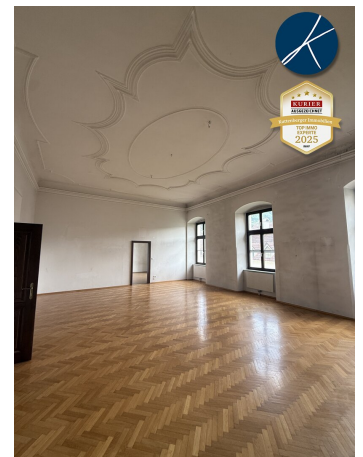




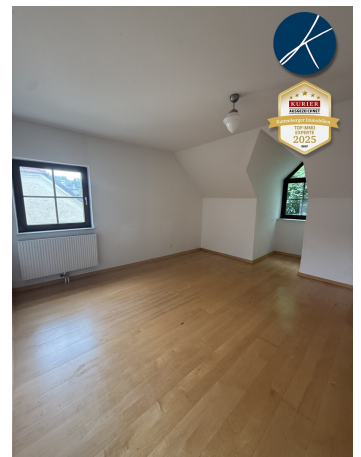


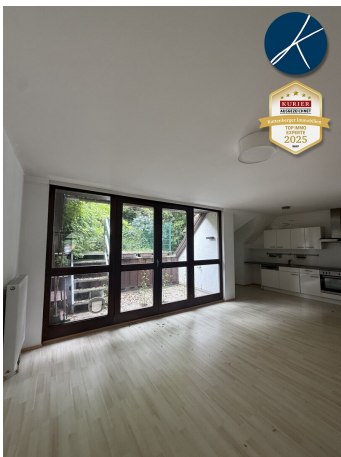














Objektbeschreibung

Interessantes Wohn-Zinshaus in beliebter Wohnlage von Krems

66% leer bzw. befristet / hohes Rendite-Potenzial

Zum Verkauf gelangt ein **schlossähnliches** Gebäude mit **26 Wohnungen** in Grünruhelage im **Stadtgebiet von Krems**. Der Baukomplex besteht aus 3 Stiegen. An der Zufahrtsstraße befinden sich zahlreiche **PKW-Stellplätze** auf Eigengrund. Rund um das Ensemble stehen **Grünflächen** zur Verfügung, die derzeit noch keiner Einheit zugeordnet wurden und von der Allgemeinheit genutzt werden können.

In Stiege 3 ist ein **Hydraulikaufzug** eingebaut, in Stiege 1 und Stiege 2 ist kein Aufzug vorhanden. Ein **Fahrradabstellraum** sowie ein **Garten** stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, **Kellerabteile** sind vorhanden.

Die Wohnungen befinden sich in **unterschiedlichem Erhaltungszustand**, **Küchen** sind jeweils mitvermietet. Die Beheizung erfolgt über **Gasetagenheizungen** mit **Radiatoren**.

Auf dem Grundstück befinden sich **zahlreiche Außenstellplätze für PKWs**.

Die **aktuelle Vermietungssituation** stellt sich wie folgt dar:

Gesamt WNFL: 2.106,82 m² - davon

- 1.126,74 m² leerstehend (53,5 %)
- 257,43 m² befristet vermietet (12,2 %)
- 722,65 m² unbefristet vermietet (34,3 %)

Mieteinnahmen: Der reine **Mietertrag (HMZ)** liegt derzeit bei **€ 81.300,72 netto pro Jahr** (ohne BK) und ist dieser bei Vermietung von **1.126,74 m² Leerflächen** nochmals **deutlich steigerbar**.

Kaufpreis: Die Liegenschaft wird aus einem **Insolvenzverfahren** verkauft, der Schätzwert beträgt **€ 2.590.000,-** (€ 1.229,- pro m²) und stellt einen **Mindestpreis** dar.

Fazit: Eine höchst interessante **Investment-Chance** in zentrumsnaher Grünlage mit **hohem Leerstand** - gleichermaßen für **Parifizierung & Abverkauf** als auch für **langfristige Anleger** (Rendite-Potenzial in Richtung 7%) !

Weitere Informationen erhalten Sie bei **Andreas Kутtenberger** unter **a.kuttenberger@kuttenberger-immo.at** bzw. unter **0676 5150000**

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 - - -](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap