

## Cashflow-Zinshaus mit Upside



Hausansicht

**Objektnummer: 5850**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Untere Landstraße                 |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt            |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 3500 Krems an der Donau           |
| Baujahr:                      | 1400                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 337,06 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 595,32 m <sup>2</sup>             |
| Lagerfläche:                  | 57,68 m <sup>2</sup>              |
| Verkaufsfläche:               | 200,58 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 35,63 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | E 180,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,40                            |
| Kaufpreis:                    | 1.090.000,00 €                    |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 1.830,95 €                        |
| Betriebskosten:               | 1.300,00 €                        |
| USt.:                         | 260,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Abdel-Asis**

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Kloster  
3100 S

T 0274  
F 0274

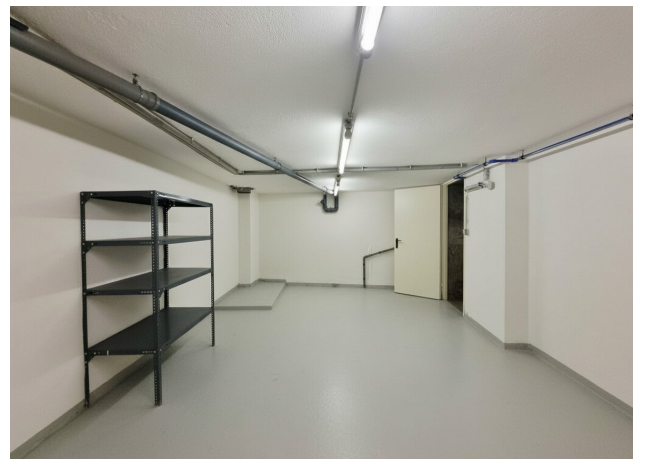
Gerne  
Verfüg















## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft gliedert sich in zwei gewerblich genutzte Geschäftslokale sowie zwei Obergeschosse mit insgesamt fünf Bestandseinheiten.

Laut einer vorliegenden, unverbindlichen Studie besteht die Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus mit hofseitigen Freiflächen, wodurch zusätzliches Entwicklungspotenzial gegeben ist.

### Flächen & Vermietungssituation:

Die aktuelle Nutzfläche beträgt gemäß Zinsliste ca. 595 m<sup>2</sup> und stellt sich wie folgt dar:

- ca. 466 m<sup>2</sup> befristet vermietet
- ca. 71 m<sup>2</sup> unbefristet vermietet
- ca. 58 m<sup>2</sup> leerstehend

Dies entspricht einer Leerstandsquote von rund **9,7 %**.

Die Mietvertragsstruktur weist – bezogen auf die vermietete Fläche – einen Anteil von rund **87 % befristeten Mietverhältnissen** sowie rund **13 % unbefristeten Mietverhältnissen** auf.

### Wirtschaftliche Eckdaten:

- Kaufpreis: € 1.090.000,- (**indikativ**)
- m<sup>2</sup>-Preis: ca. € 2.000,-
- Jahresnettoertrag: ca. € 47.312,-

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap