Ein ungeschliffenes JUWEL - Entwicklungsobjekt in Krems/Stein an der Donau - Baubewilligt

Objektnummer: 7530/66

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Stein an der Donau
Baujahr:	1550
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	711,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 200,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,27

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

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

1
Wassergasse

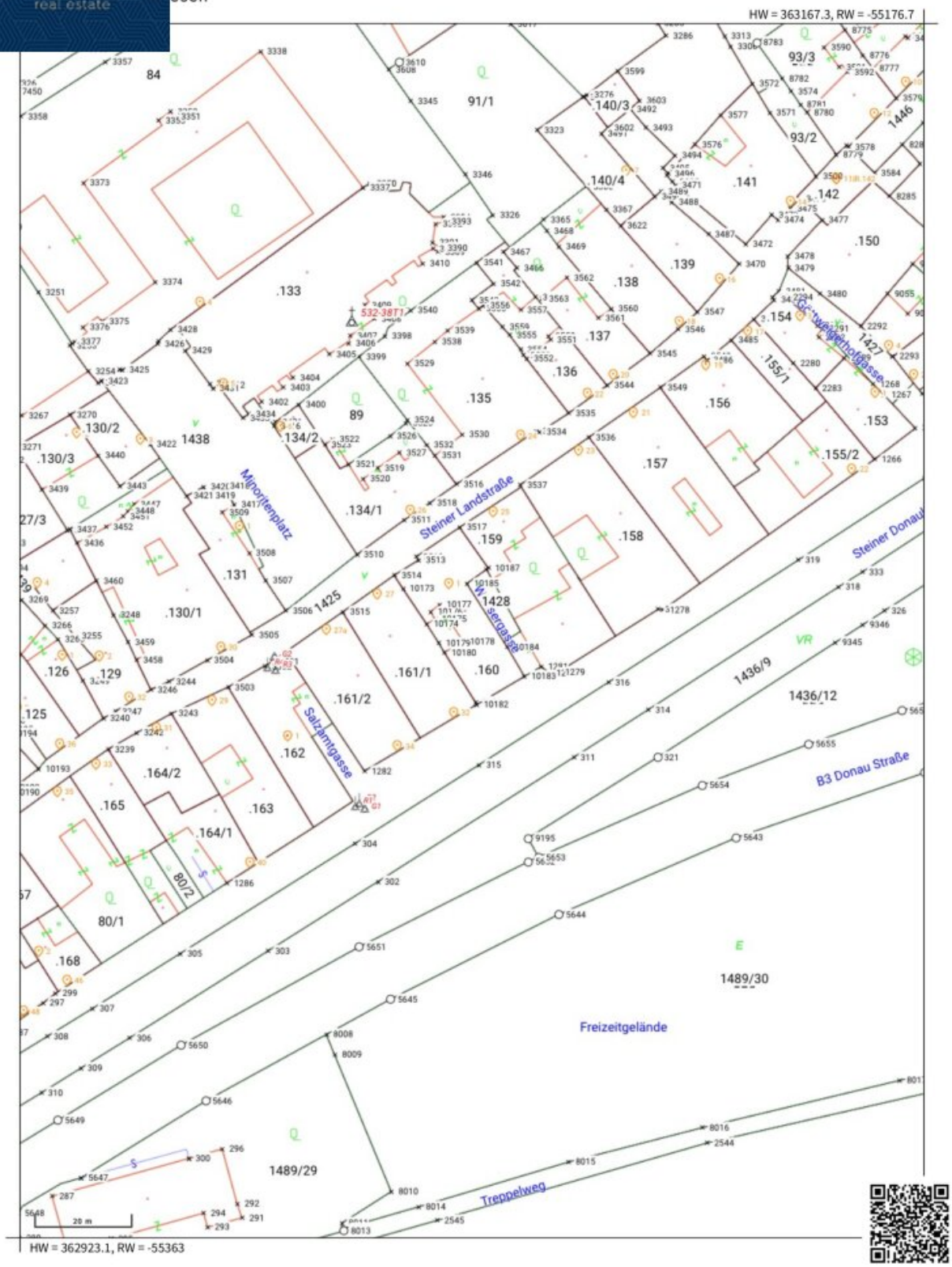
FRÖSCHL
real estate
Balea

FRÖSCHL

FRÖSCHL

FRÔSCHL
real estate

Österreichischer Kataster



© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EPSG:31256)

Erstellt am 2024-05-17

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:500 25 m

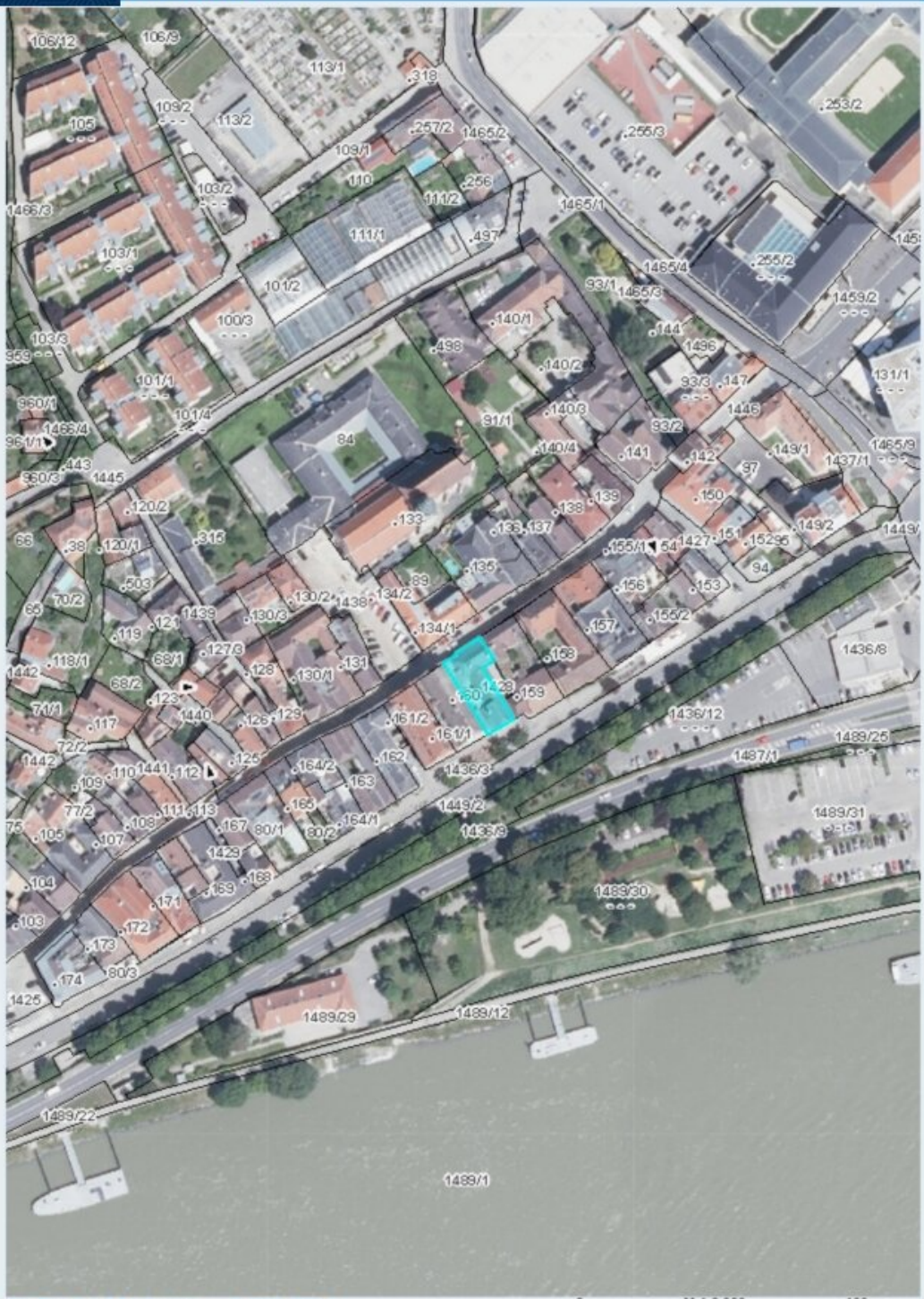
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 17.05.2024

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

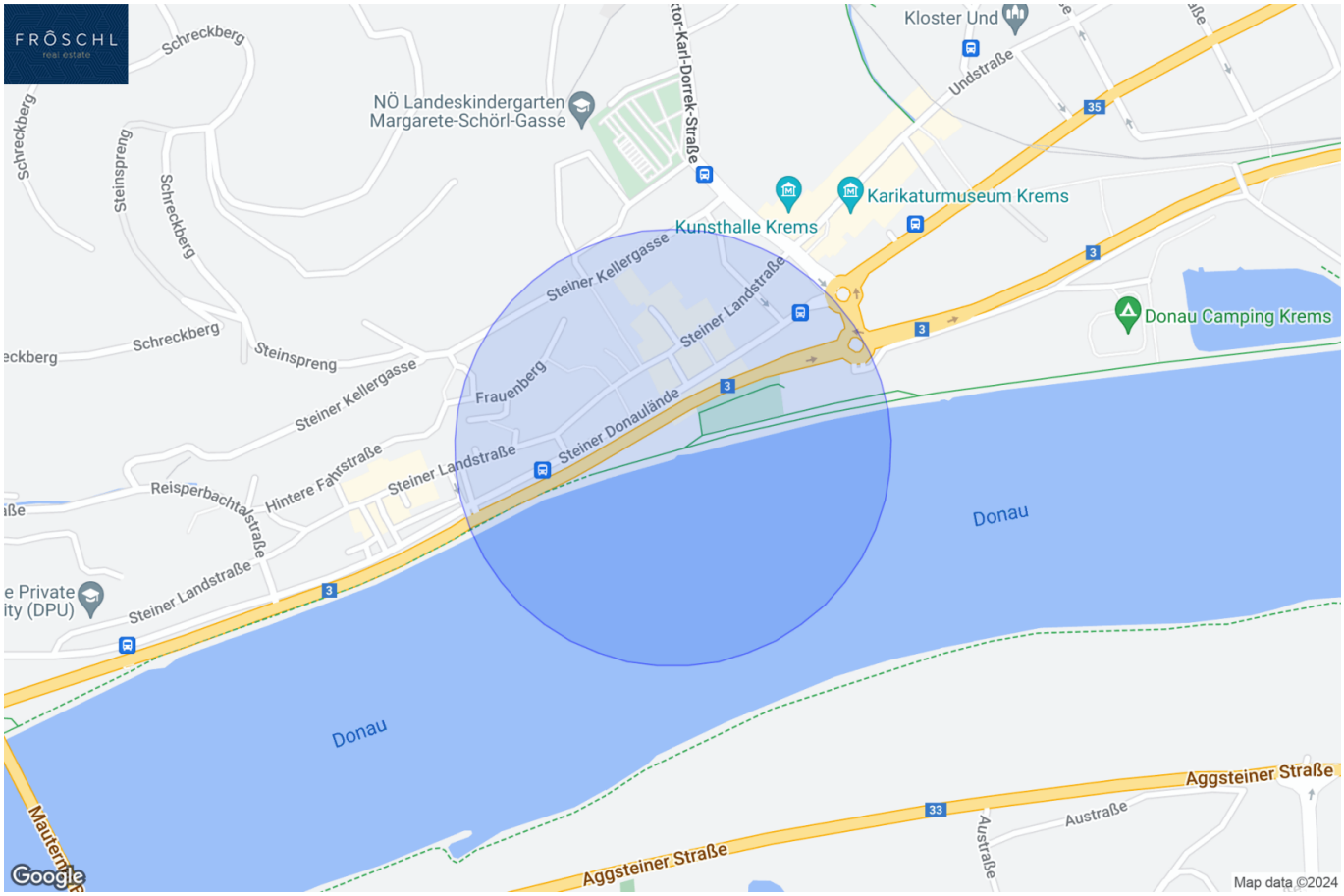
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 17.05.2024

FRÖSCHL
real estate

Zusammenfassung WNF 3500 Krems, Wassergasse 1						
Top	m² lt. Baubew. 1	m² lt. Baubewill. 2	m² nach Änderungseinreichung			
			WEH	Terrassen/Balkone	T/B gewichtet	m² verrechenbar
Top 1		92,68	96,25	12	3,00	99,25
Top 2		76,47	99,89	10,5	2,63	102,52
Top 3		90,94	91,66	6,5	1,63	93,29
Top 4		32,58	32,58			32,58
Top 5		90,97	91,03			91,03
Top 6		44,42	44,42			44,42
Top 7		78,02	104,39	13,98	3,50	107,89
Top 8		102,77	136,43	17,87	4,47	140,90
WNF Gesamt	**569,05**	**608,85**	**696,65**	**60,85**	**15,21**	**711,86**


FRÖSCHL
real estate
Schreckberg
NÖ Landeskindergarten
Margarete-Schörl-Gasse
Kloster Und
Undstraße
35
Karikaturmuseum Krems
Kunsthalle Krems
Steiner Kellergasse
Steiner Landstraße
3
Donau Camping Krems
Steinspreng
Frauenberg
Steiner Donaulände
Hintere Fahrstraße
Reisperbachstraße
Donau
Aggsteiner Straße
33
Austraße
Map data ©2024
Google

FRÔSCHL
real estate

B

Hierauf bezieht sich der h.a. Bescheid
vom 15.12.2022, GZ: KS-AN-4237/4/18-2022

Krems, am 15.12.2022

Für den Magistrat
Ing. Helmut Paul Wallner
(elektronisch unterfertigt)

Magistrat Krems an der Donau 72

Stempelgebühr
in Höhe von € 7,80
vorgeschrieben

Magistrat der Stadt Krems
Anlagenrecht
Eingel.: 17. Okt. 2022

PROJEKT:

Wohnhaus Wassergasse 1

KG: 12132 Stein Gst.Nr. 160 EZ 168

A	B	C
D	E	F
G	H	I

GRUNDEIGENTÜMER

Wirth Projektentwicklungs GmbH
Marktgasse 8-10/20
1090 Wien

BAUWERBER

Wirth Projektentwicklungs GmbH
Marktgasse 8-10/20
1090 Wien

PLANVERFASSER

AHP GmbH
Mathilde Beyerknecht-Str. 4
3100 St. Pölten
fon +43 2742 90601
office@ah-p.at
www.ah-p.at

BAUFÜHRER

PLANART:

EINREICHPLAN

PLANINHALT:

GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN

BAUTEIL:

–

AHP
www.ah-p.at

AHP GmbH | 3100 St. Pölten
Mathilde Beyerknecht-Str. 4
fon +43 2742 90601
UID: ATU61294129 | FN 256760P

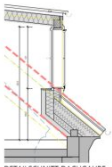
ARCHITEKTUR
HOCHBAU
PROJEKTMANAGEMENT

PLANNUMMER	INDEX	MASSTAB	GEZEICHNET	GEPRÜFT	DATUM
21044-EI01-01	B	1 : 100	GS	GS	12.10.2022

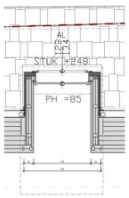
P:\21044_WH Wassergasse\Planung\CAD_dwg\Einreichplane_dwg\21044_EI01_X01_C.dwg

FRÖSCHL
real estate

ANSICHT STEINER LANDSTRASSE
DACHGAUBE M 1:20



DETAILSCHNITT DACHGAUBE
M 1:20

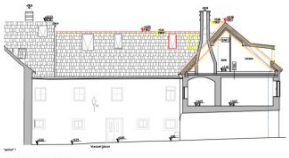


GRUNDRISS
M 1:20

SCHNITT C

SCHNITT B

SCHNITT A



ANSICHT OST

ANSICHT WEST

ANSICHT NORD

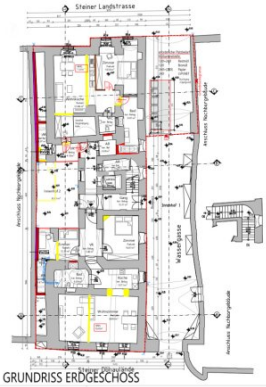
ANSICHT SÜD

LAGEPLAN M 1:500

DACHDRAUFSICHT

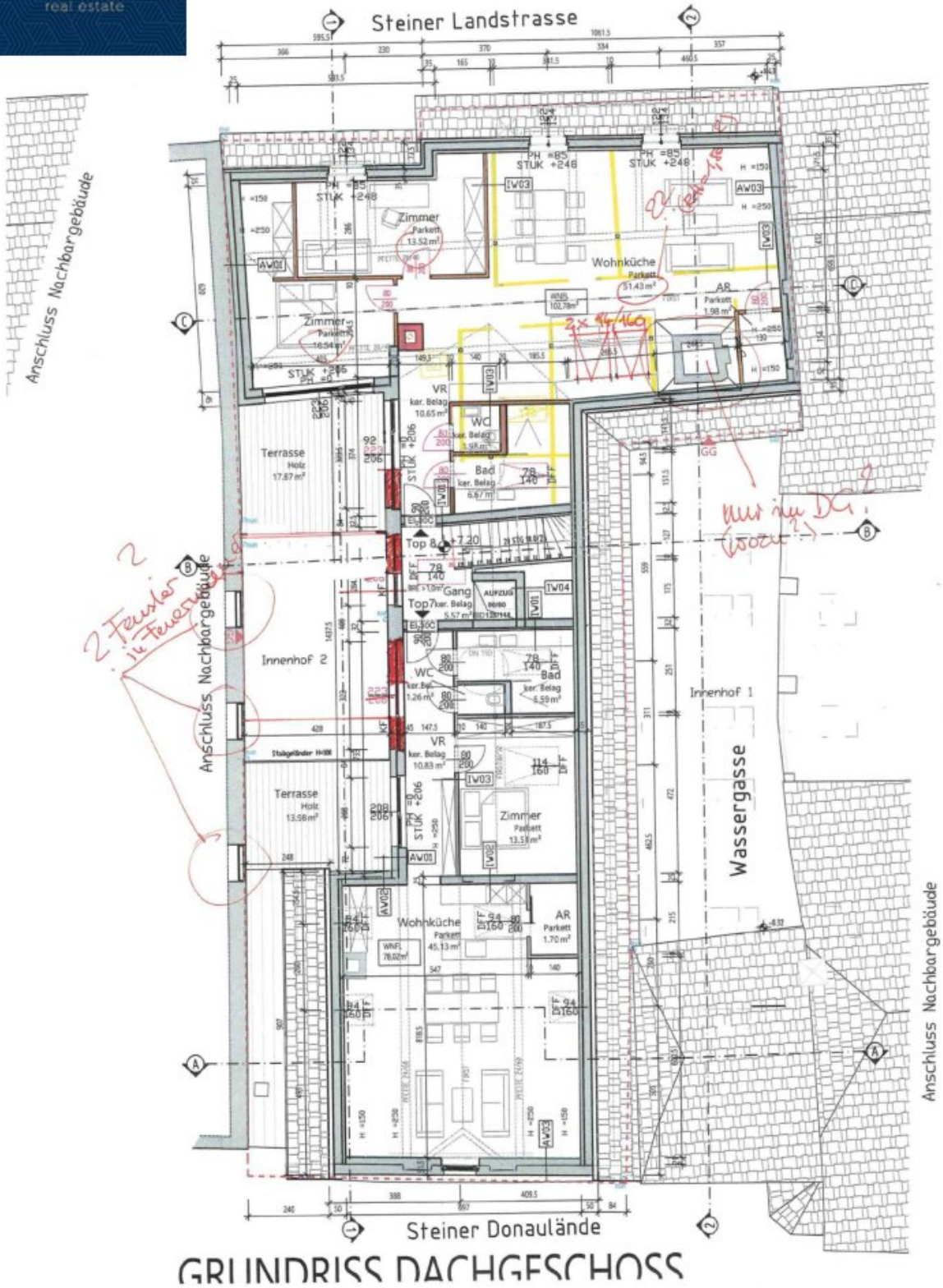
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



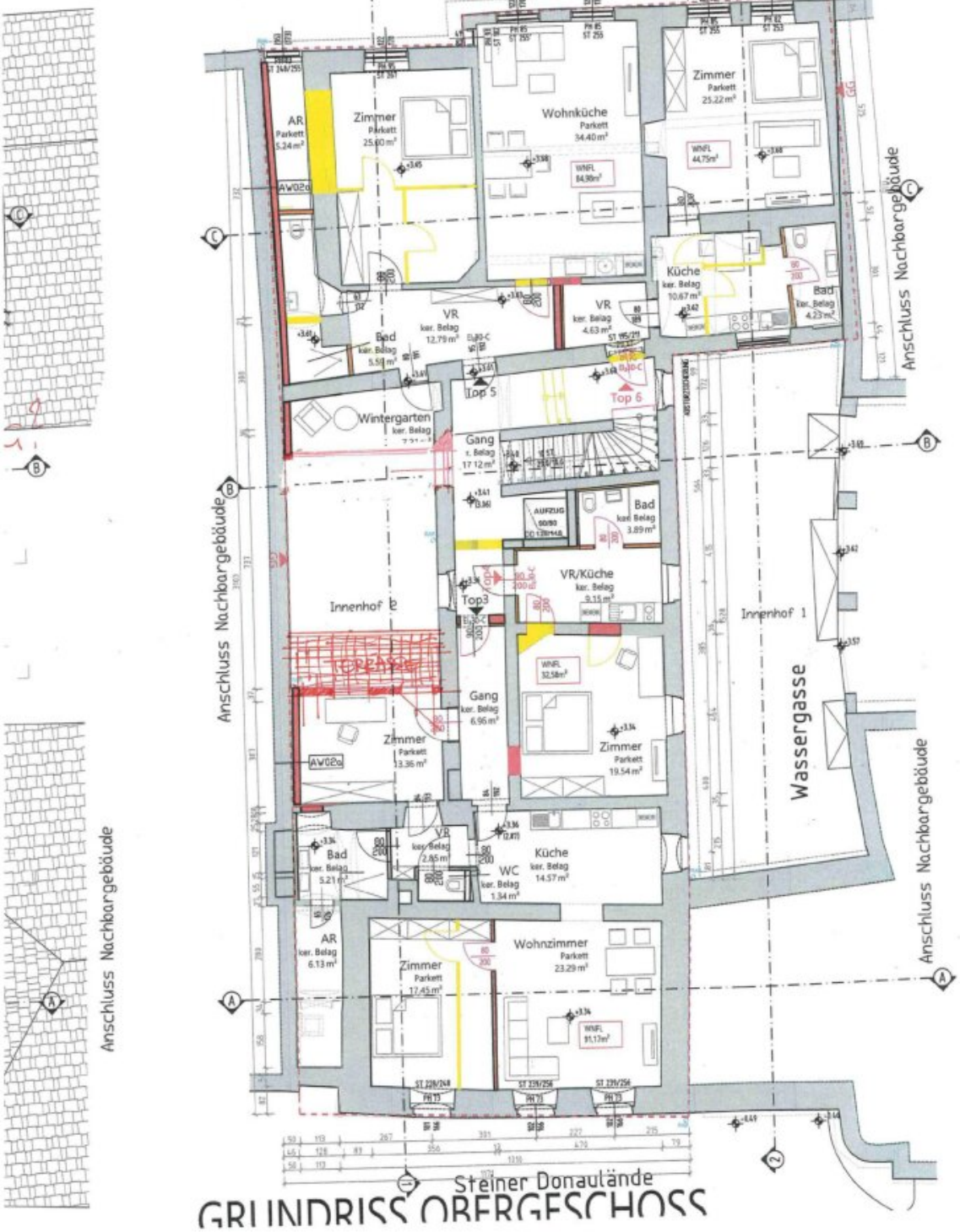
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

FRÔSCHL
real estate



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

FRÔSCHL
real estate



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

FRÔSCHL
real estate

GRUNDRISS ERDGES

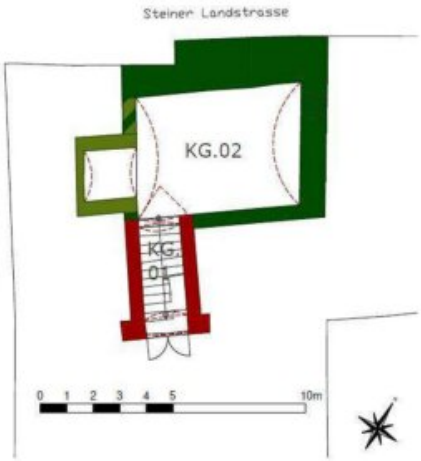
FRÔSCHL
real estate

Flächenübersicht:

Zusammenfassung WNF 3500 Krems, Wassergasse 1							
Top	Bestand 2019	m² lt. Baubew. 1	m² lt. Baubewill. 2	m² nach Umplang.			
				WEH	Terrassen/Balkone	T/B gewichtet	m² verrechenbar
Top 1			92,68	96,25	12	3,00	99,25
Top 2			76,47	99,89	10,5	2,63	102,52
Top 3			90,94	91,66	6,5	1,63	93,29
Top 4			32,58	32,58			32,58
Top 5			90,97	91,03			91,03
Top 6			44,42	44,42			44,42
Top 7			78,02	104,39	13,98	3,50	107,89
Top 8			102,77	136,43	17,87	4,47	140,90
WNF Gesamt	**ca. 399**	**569,05**	**608,85**	**696,65**	**60,85**	**15,21**	**711,86**

Baualterspläne aufgrund der Bauforschung 2019 und 2022:

12.1. BAUALTERSPLÄNE



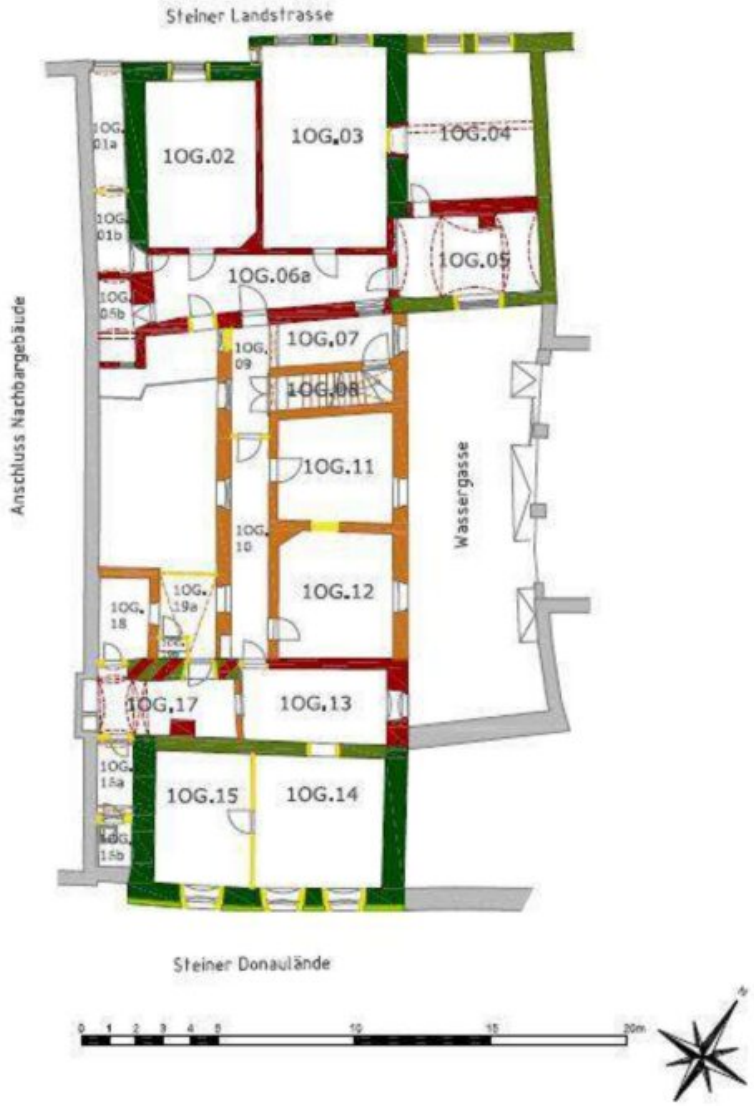
FRÔSCHL
real estate

3500 Stein an der Donau, Wassergasse 1

Baualtersplan Obergeschoß 1

Fangrundlage: Vermessung Schubert ZT GmbH
Wissenschaftliche Bearbeitung: Denkmalforscher Günther Buchinger, Doris Schön
Grafik: Stephan Gregor Stefan, Dezember 2019; Paul Pichler, Juli 2022

Legende

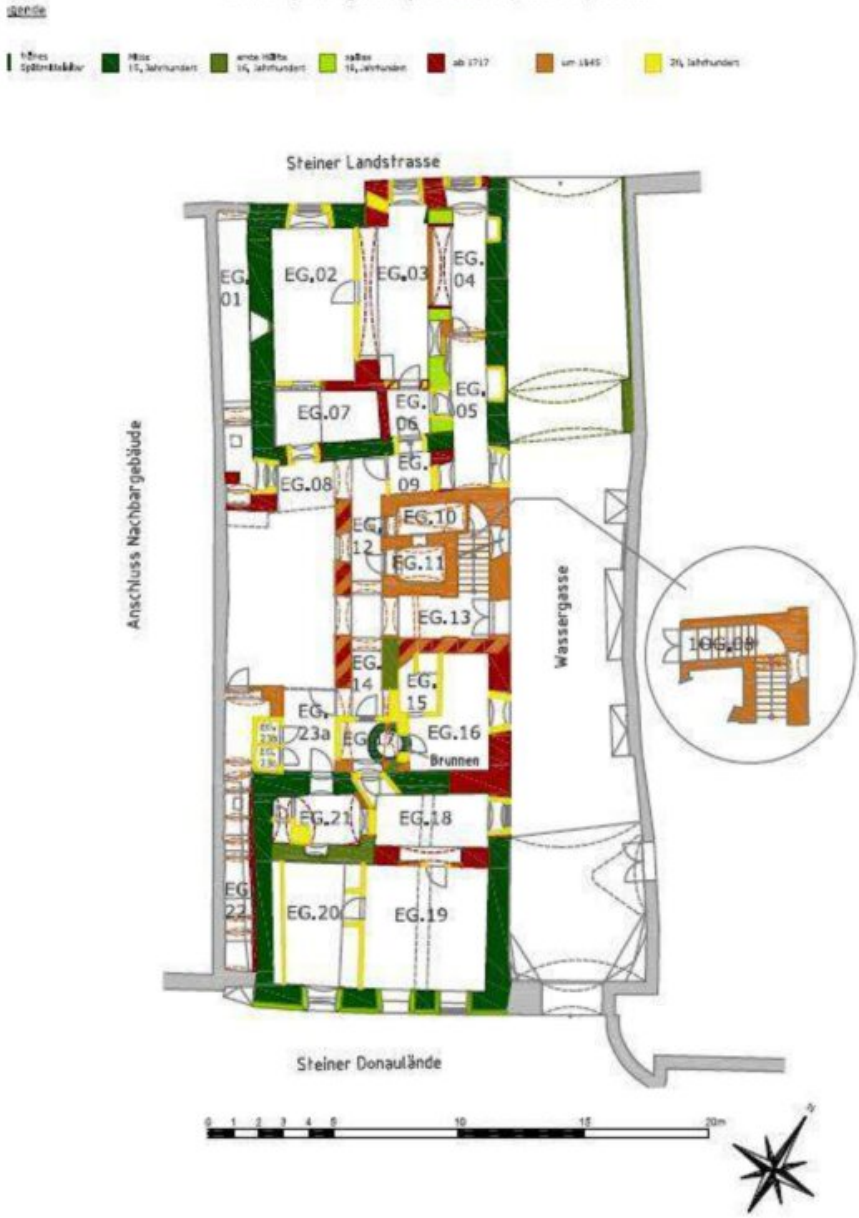


FRÔSCHL
real estate

3500 Stein an der Donau, Wassergasse 1

Baualtersplan Erdgeschoß

Plangrundlage: Vermessung Schubert ZT GmbH
Wissenschaftliche Bearbeitung: Denkmalforscher Günther Buchinger, Doris Schön
Grafik: Stephan Gregor Stefan, Dezember 2019; Paul Pichler, Juli 2022



Objektbeschreibung

Dieses Entwicklungsobjekt bietet eine einzigartige Gelegenheit, historisches Erbe mit modernem Wohnkomfort zu vereinen. Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von 413 m², mit einer gewichteten Wohnnutzfläche von 711,86 m². Das Gebäude, dessen erste urkundliche Erwähnung um die Mitte des 15. Jahrhunderts datiert, steht seit 1995 unter Denkmalschutz und ist seit 2023 Teil des UNESCO Weltkulturerbes, was es zu einem einzigartigen historischen Schatz macht.

Mit einer Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau und die Errichtung von insgesamt 8 Wohneinheiten, im Vergleich zu den bisherigen 4 Einheiten, bietet dieses Objekt großes Entwicklungspotenzial. Die Baugenehmigung ist bis zum 14. Dezember 2024 gültig. Die Stellplatzabgabe für 4 Stellplätze ist bereits entrichtet, was die Anforderungen an die Infrastruktur berücksichtigt.

Das Objekt unterliegt den Auflagen des Bundesdenkmalamtes, welche die Gestaltung der Fenster (Kastenstockfenster), die Dachdeckung (Wiener Tasche) und die Restaurierung der Fassade zur Steiner Donaulände betreffen. Weitere geplante Entwicklungen wie Schleppgaupen am Dach in Richtung Wassergasse und Steiner Landstraße wurden vorbesprochen, sind jedoch noch nicht bescheidmäßig erfasst.

- Innen wurden bereits Abbrucharbeiten durchgeführt, um Platz für die Modernisierung und den Ausbau zu schaffen. Archäologische Befundungen sowie Bauforschungsberichte wurden ebenfalls abgeschlossen, um die historische Substanz des Gebäudes zu bewahren und zu dokumentieren.

- Die Heizung des Objekts wird durch eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe gewährleistet, die für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt.

Insgesamt bietet dieses Entwicklungsobjekt eine einzigartige Gelegenheit, historisches Erbe zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, eingebettet in die atemberaubende Landschaft der Wachau.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieser historischen Liegenschaft.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu

begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: +43 664 1838 268 zur Verfügung, oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360º virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap