

# 6er-Wohnungspaket in Krems mit Garagen | Voll vermietet



**Objektnummer: 613**

**Eine Immobilie von SR Selected Realproject GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	384,80 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl.-Ing. Philipp Hain

SR Selected Realproject GmbH  
Linke Wienzeile 36/9  
1060 Wien

T +436645189591

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

# Objektbeschreibung

## Top-Wohnungspaket in Krems – 6 Einheiten mit Freiflächen, Garagen und Entwicklungspotenzial

Dieses Investmentpaket besteht aus sechs hochwertigen Wohnungen in der Landersdorferstraße 33 in Krems an der Donau. Alle Einheiten sind **laufend vermietet**, fünf davon mit Garagenplätzen. Die gepflegte Liegenschaft bietet insgesamt **337,48 m<sup>2</sup> Nutzfläche** und **47,32 m<sup>2</sup> Außenfläche** (Loggien). Der monatliche **Gesamtmietzins netto liegt bei 3.221 €**, davon 221 € für Garagen.

### Vertragslaufzeiten im Überblick:

- **Top 1/6:** bis 17.03.2028
- **Top 1/7:** bis 07.01.2029
- **Top 1/8:** bis 31.08.2025
- **Top 1/9:** bis 14.04.2028
- **Top 1/10:** bis 31.03.2027
- **Top 1/11:** bis 29.02.2026

### Besonders attraktiv für Investoren:

- Die **aktuelle Durchschnittsmiete liegt unter dem Marktwert** (Underrent), wodurch sich bei Neuvermietung oder Indexierung **Aufwärtspotenzial** ergibt.
- Das Zinsumfeld (30Y Swap bei 2,43 %) erlaubt derzeit **günstige Langfristfinanzierungen**, wodurch ein **positiver Cashflow bei moderatem Eigenkapitaleinsatz** erzielbar ist.
- Die Lage in Krems garantiert **kontinuierliche Mietnachfrage** – eine Universitätsstadt mit hoher Lebensqualität und wachsender Bevölkerung.

**Kaufpreis: 1.150.000 € netto zzgl. USt.**

Dieses Paket eignet sich ideal für Anleger, die einen konservativ vermieteten Bestand mit Entwicklungschance suchen – sei es für laufende Erträge, langfristigen Vermögensaufbau oder

strukturiertes Wachstum.

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 <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap