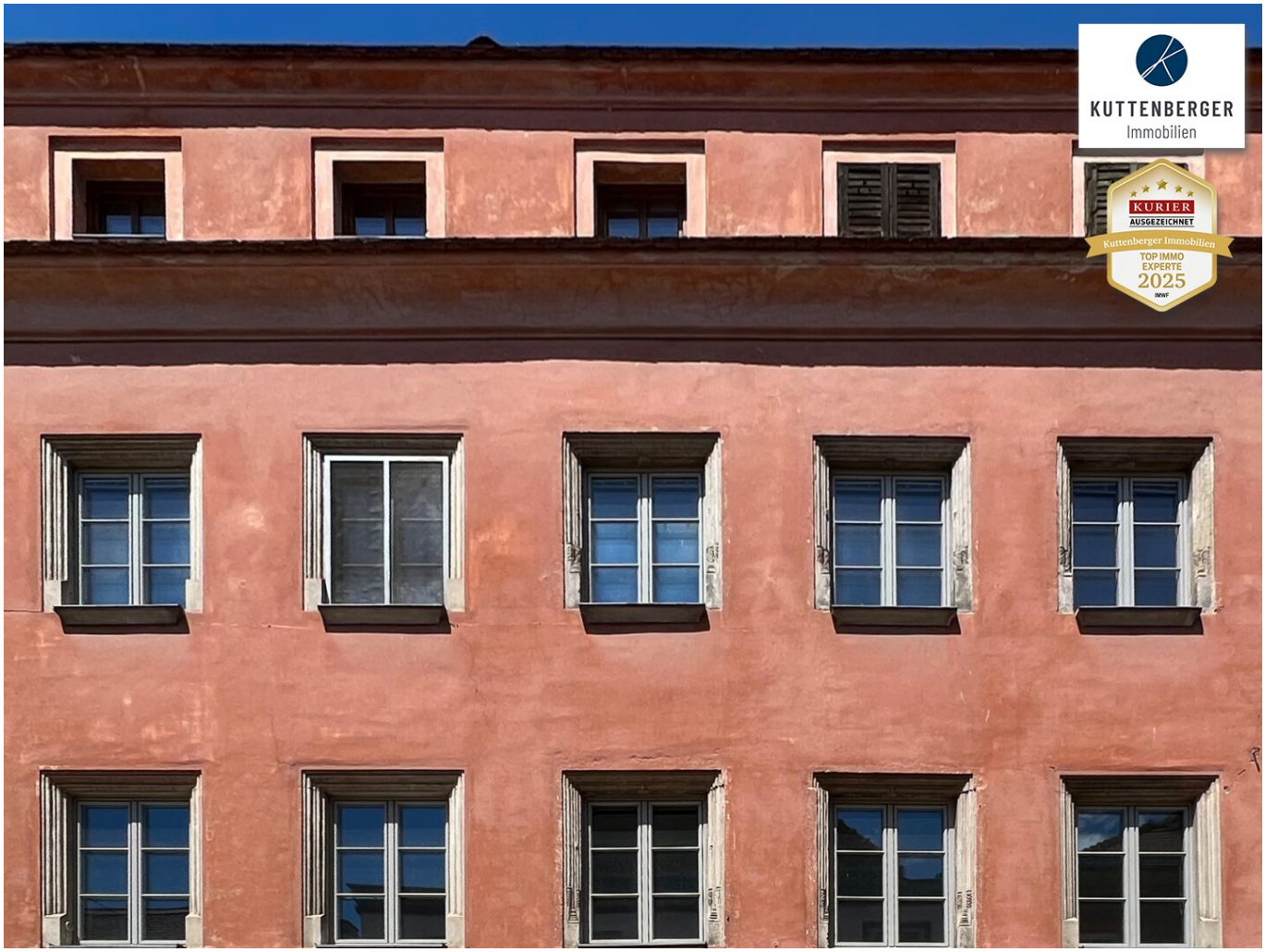
Zentrum: Fast leeres Zinshaus zum Entwickeln



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

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

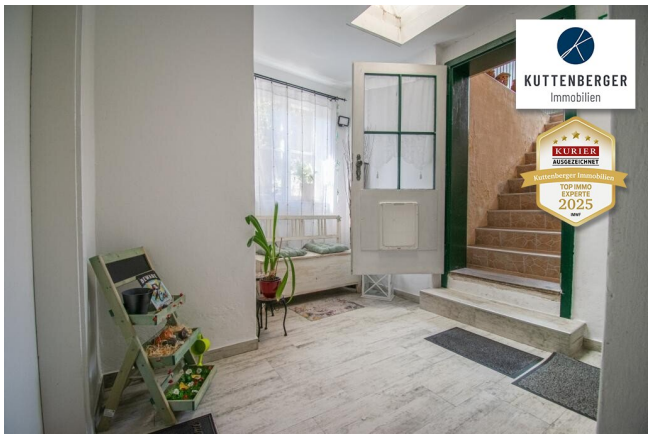
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

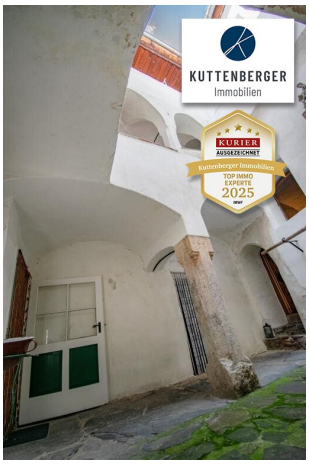

KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025
IMWF


Wieviel ist meine Immobilie wert?
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?


KUTTENBERGER
Immobilien
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2025
IMWF







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 Stichkappen**, 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 wiefolgt:

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)

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -
- - - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - - Immobilie online bewerten - - -
- - - - Email-Newsletter anmelden - - -

KUTTENBERGER IMMO wurde **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)*

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

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 <1.000m

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