# Zentrum: Fast leeres Zinshaus zum Entwickeln



Ausschnitt Fassade

Objektnummer: 8164/2405

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Kaufpreis / m<sup>2</sup>:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus

Österreich

3500 Krems an der Donau

1600 Projektiert Altbau

725,00 m<sup>2</sup>

G 429,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1.190.000,00 € 1.641,38 €

## **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**

#### 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 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 m<sup>2</sup> im DG (1 Wohnung)** 

-----

724,54 m<sup>2</sup> gesamt nach Entwicklung



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 <1.500m

### 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