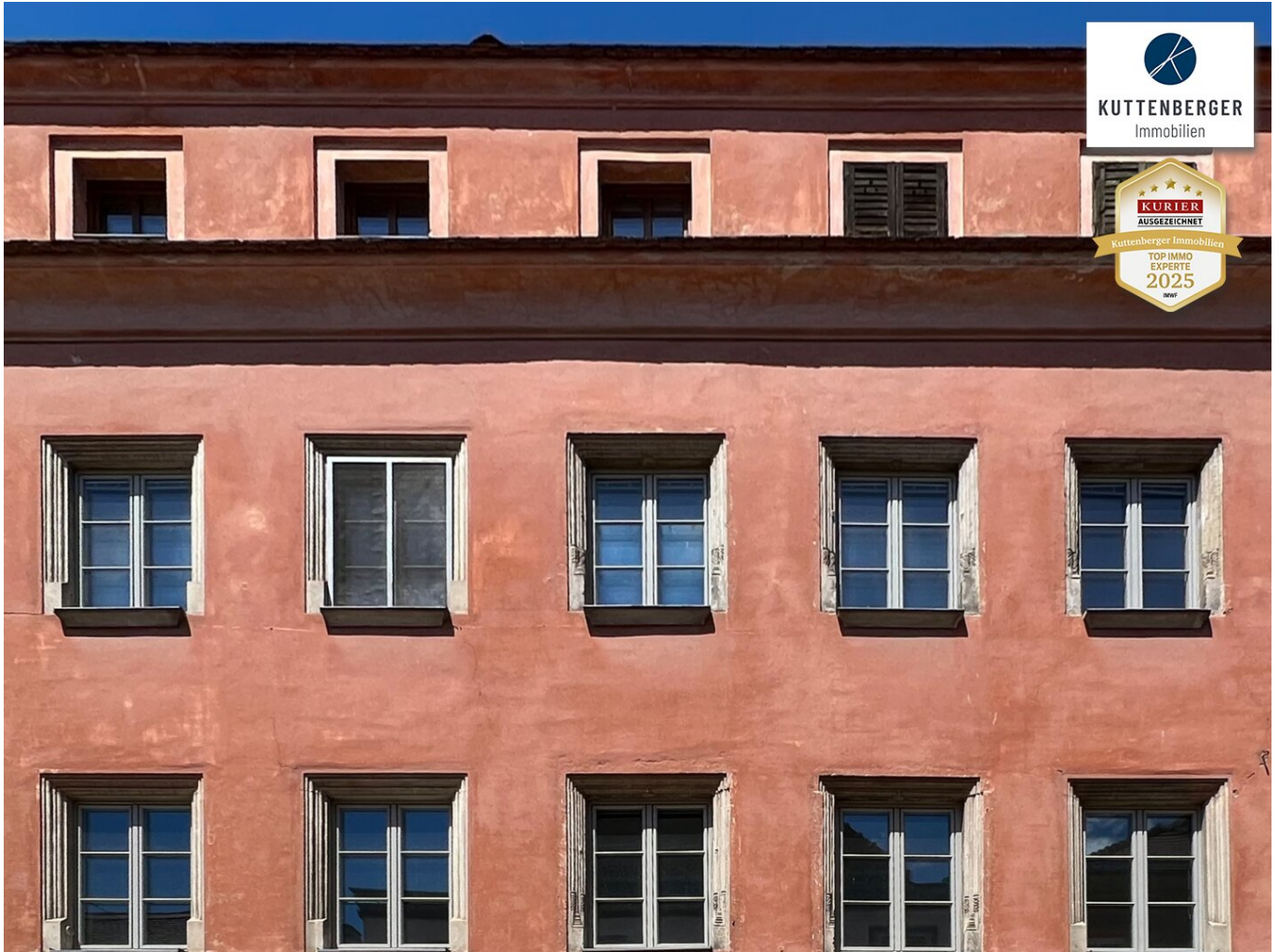


## Zentrum: Fast leeres Zinshaus zum Entwickeln



Ausschnitt Fassade

**Objektnummer: 8164/2405**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1600
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	725,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 429,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.641,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



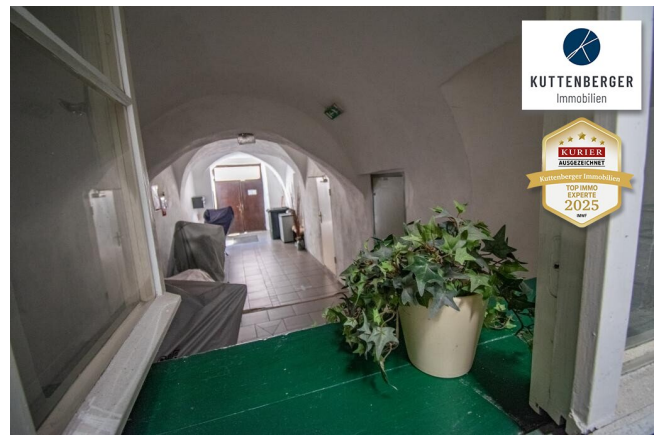
### **Andreas Kuttenger**

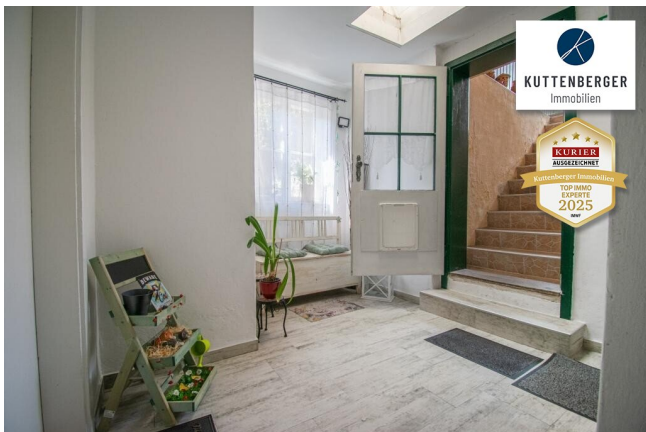
Kuttenger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

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 StICKKAPPEN**, 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 wie folgt:

**146,93 m<sup>2</sup>** im EG (2 Geschäftslokale und 1 Lager)

**212,94 m<sup>2</sup>** im 1.OG (Teilung in 2 Wohnungen)

**209,70 m<sup>2</sup>** 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

**Preisgesenkt auf € 1.190.000,- (= € 1.641,- /m²)**

\*\*\*\*\*

**KUTTENBERGER IMMOBILIEN** - die Spezialisten für **Wohnimmobilien & Zinshäuser**  
- ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)**

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

**Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

\*\*\*\*\*

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