Zinshaus mit 4,05% Rendite & Potential



Südansicht

Objektnummer: 7037

Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	447,10 m²
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	600.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Zöhrer

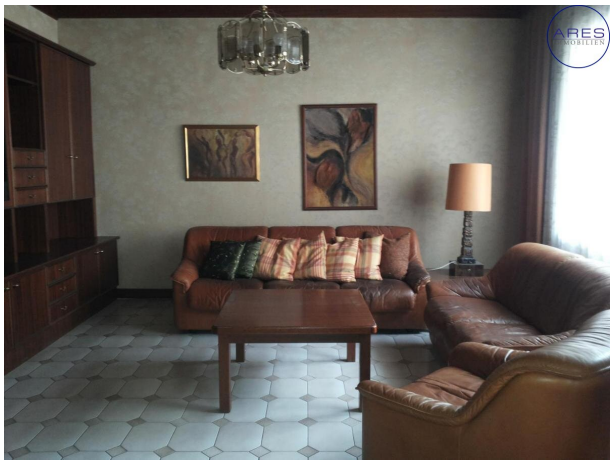
ARES Immobilien GmbH & CoKG
Weinzierl 40/4
3500 Krems an der Donau

T + 43 2732 / 20 40 51
H +43 664 1415156

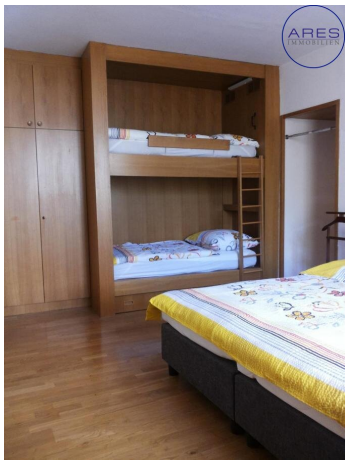
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Das frühneuzeitliche um 1600 errichtet Bürgerhaus wurde ursprünglich als Magazin genutzt und war Teil des benachbarten Salzstadels. Der zum Objekt gehörende Rundbogen überspannt die Salzamtgasse. Das Objekt unterliegt dem Denkmalschutz, der sich im Wesentlichen auf die Fassade des Gebäudes beschränkt. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

In der Salzamtgasse besteht ein PKW-Stellplatz auf Eigengrund, da etwa die Hälfte der Gasse (nördlicher Teil) zum Grundstück gehören.

FLÄCHEN:

Aktuell unterteilt sich das rund 450 m² große Eckgebäude wie folgt:

Erdgeschoss

- 77,9 m² Wohnung
- 65,6 m² Lager/Garage Steiner Landstrasse
- 59,6 m² Garage Steiner Donaulände

Obergeschoss

- 129 m² Wohnung Steiner Donaulände
- 115 m² Wohnung Steiner Landstrasse

Sämtliche Flächenangaben wurden aus Bestandsplänen errechnet.

AKTUELLE RENDITE: **4,05% p.a. netto**

Das Objekt ist momentan voll vermiete und kann relativ kurzfristig bestandsfrei gemacht werden.

ZUSTAND UND POTENTIAL:

Das Objekt wurde immer gepflegt und es wurden immer alle Reparaturen umgehend durchgeführt, dass die Substanz sehr gut erhalten ist. Es besteht daher kein unmittelbarer Sanierungsaufwand. Da die Decken weitestgehend auf den Außenmauern liegen, könnten die Grundrisse nahezu beliebig adaptiert werden. Die derzeit nur als Lager bzw. Garage genutzten Flächen würden sich für zusätzliche Wohnnutzfläche oder auch als Geschäfts- bzw. Praxisräumlichkeiten anbieten. Ein Dachbodenausbau stellt nach Abklärung mit dem BDA und der Baubehörde ebenfalls eine Option dar. Aufgrund der sehr zentralen Lage wäre auch eine generell touristische Vermietung, wie es schon bei einer der Einheiten der Fall ist, naheliegend.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap