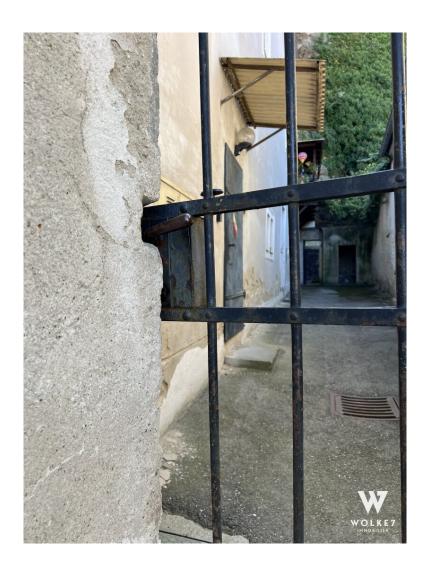
# Mehrfamilienhaus im Kremser Zentrum - Beste Rendite-Chancen



Objektnummer: 4464
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Mehrfamilienhaus

Österreich

3500 Krems an der Donau

1900

Teil\_vollrenovierungsbed

Altbau 140,00 m<sup>2</sup> 225,57 m<sup>2</sup>

G 405,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**G** 4,96 229.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



#### **Dennis Wabnitz**

Wolke 7 Immobilien I WertWerkstatt Immobilienhandel GmbH Am Steindl 25 3500 Krems

T +43 670 5057533 H +43 670 5057533

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

## Verfügung.











## **Objektbeschreibung**

#### Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial – Beste Lage zum besten Preis

Inmitten der charmanten Altstadt von Krems, in einer ruhigen Seitengasse mit unmittelbarer Nähe zu Universitäten, Schulen und allen wichtigen Einrichtungen, wartet dieses besondere Mehrfamilienhaus auf seine neue Zukunft.

#### Das Bestehende:

- 4 bestehende Wohneinheiten
- Beheizung derzeit über Gas und Einzelöfen
- Sanierungsbedarf vorhanden perfekte Basis für individuelle Gestaltung
- DG Ausbau möglich
- Auch für zukünftige Kurzzeitvermietung gut nutzbar

#### Das Besondere:

Im großzügigen Dachgeschoss eröffnet sich nach entsprechender Bewilligung die Möglichkeit, **bis zu 4 zusätzliche Wohneinheiten** zu schaffen. Damit wächst dieses Objekt zu einem attraktiven Wohnhaus mit bis zu 8 Einheiten und enormem Wertsteigerungspotenzial.

#### Die Lage:

Krems zählt zu den gefragtesten Wohn- und Universitätsstädten Österreichs. Vor allem Studierende sorgen hier für eine stetige Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. Die Lederergasse verbindet Ruhe mit bester Infrastruktur – ein unschlagbarer Vorteil für künftige Mieter.

#### Das Investment:

Dieses Objekt ist ein seltener Fund – ideal für kleinere Immobilienentwickler oder als erstes Mehrfamilienhaus im Portfolio. Mit der richtigen Sanierung und dem geplanten Ausbau im Dachgeschoss lässt sich hier ein langfristig **renditestarkes Investment** realisieren.

#### Fazit:

Ein Mehrfamilienhaus mit Geschichte, Charme und großem Entwicklungspotenzial – eine

Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: EUR 229.000 Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)

#### **Dennis Wabnitz MSc**

#### dw@w7.immo

Mobil.: +43 670 505 75 33

Website: www.w7.immo

## Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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