

Historisches Zinshaus in zentraler Lage | 66% leer/befristet & hohes Rendite-Potenzial



Objektnummer: 8164/2450

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	2.107,00 m ²
Kaufpreis:	2.590.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.229,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kuttenberger

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

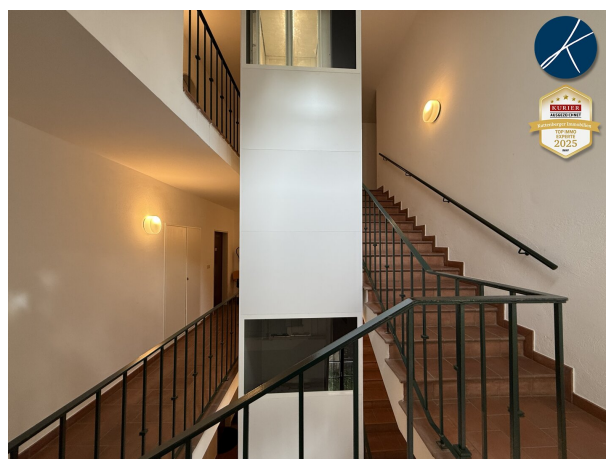
T +43 676 5150000
H +43 676 5150000

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

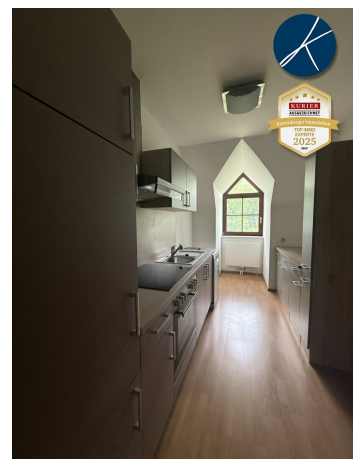
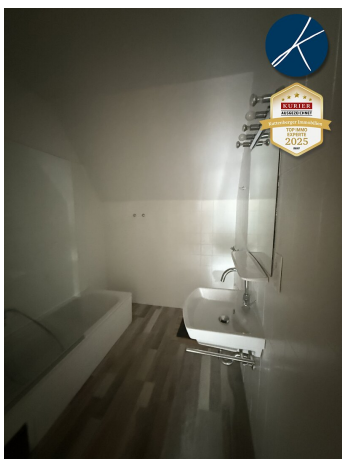


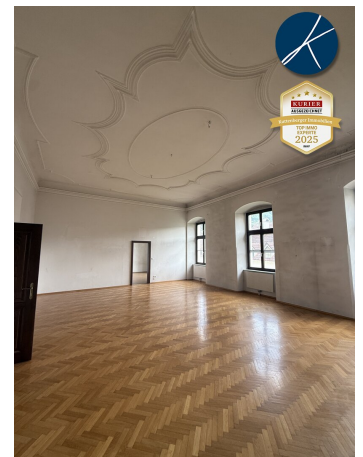




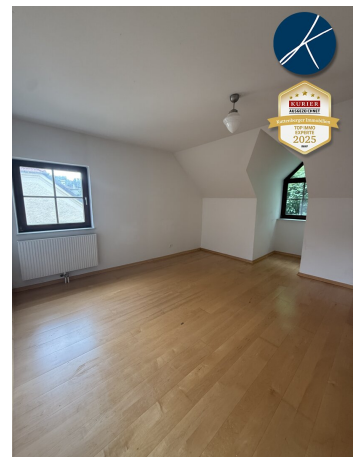


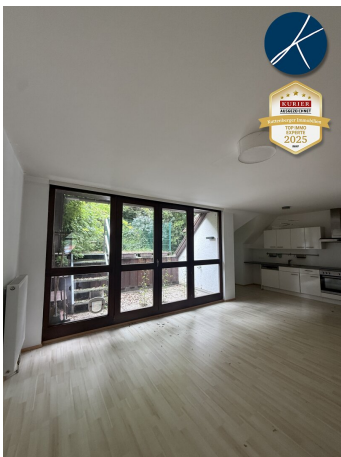














Objektbeschreibung

Interessantes Wohn-Zinshaus in beliebter Wohnlage von Krems

66% leer bzw. befristet / hohes Rendite-Potenzial

Zum Verkauf gelangt ein **schlossähnliches** Gebäude mit **26 Wohnungen** in Grünruhelage im **Stadtgebiet von Krems**. Der Baukomplex besteht aus 3 Stiegen. An der Zufahrtsstraße befinden sich zahlreiche **PKW-Stellplätze** auf Eigengrund. Rund um das Ensemble stehen **Grünflächen** zur Verfügung, die derzeit noch keiner Einheit zugeordnet wurden und von der Allgemeinheit genutzt werden können.

In Stiege 3 ist ein **Hydraulikaufzug** eingebaut, in Stiege 1 und Stiege 2 ist kein Aufzug vorhanden. Ein **Fahrradabstellraum** sowie ein **Garten** stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, **Kellerabteile** sind vorhanden.

Die Wohnungen befinden sich in **unterschiedlichem Erhaltungszustand**, **Küchen** sind jeweils mitvermietet. Die Beheizung erfolgt über **Gasetagenheizungen** mit **Radiatoren**.

Auf dem Grundstück befinden sich **zahlreiche Außenstellplätze für PKWs**.

Die **aktuelle Vermietungssituation** stellt sich wie folgt dar:

Gesamt WNFL: 2.106,82 m² - davon

- 1.126,74 m² leerstehend (53,5 %)
- 257,43 m² befristet vermietet (12,2 %)
- 722,65 m² unbefristet vermietet (34,3 %)

Mieteinnahmen: Der reine **Mietertrag (HMZ)** liegt derzeit bei **€ 81.300,72 netto pro Jahr** (ohne BK) und ist dieser bei Vermietung von **1.126,74 m² Leerflächen** nochmals **deutlich steigerbar**.

Kaufpreis: Die Liegenschaft wird aus einem **Insolvenzverfahren** verkauft, der Schätzwert beträgt **€ 2.590.000,-** (€ 1.229,- pro m²) und stellt einen **Mindestpreis** dar.

Fazit: Eine höchst interessante **Investment-Chance** in zentrumsnaher Grünlage mit **hohem Leerstand** - gleichermaßen für **Parifizierung & Abverkauf** als auch für **langfristige Anleger** (Rendite-Potenzial in Richtung 7%) !

Weitere Informationen erhalten Sie bei **Andreas Kутtenberger** unter **a.kuttenberger@kuttenberger-immo.at** bzw. unter **0676 5150000**

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:

- **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 - - -](#)

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.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap