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



**Objektnummer: 8164/2450** 

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Alter:

Nutzfläche: Kaufpreis: Kaufpreis / m²:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Zinshaus Renditeobjekt

Österreich

3500 Krems an der Donau

Altbau

2.107,00 m<sup>2</sup>

2.590.000,00 €

1.229,24 €

# **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.



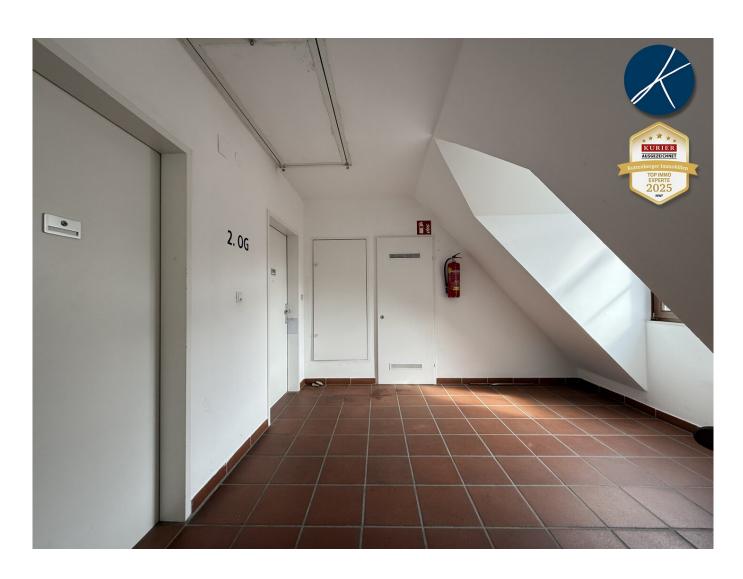


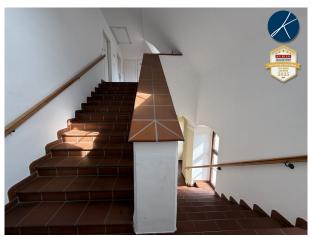




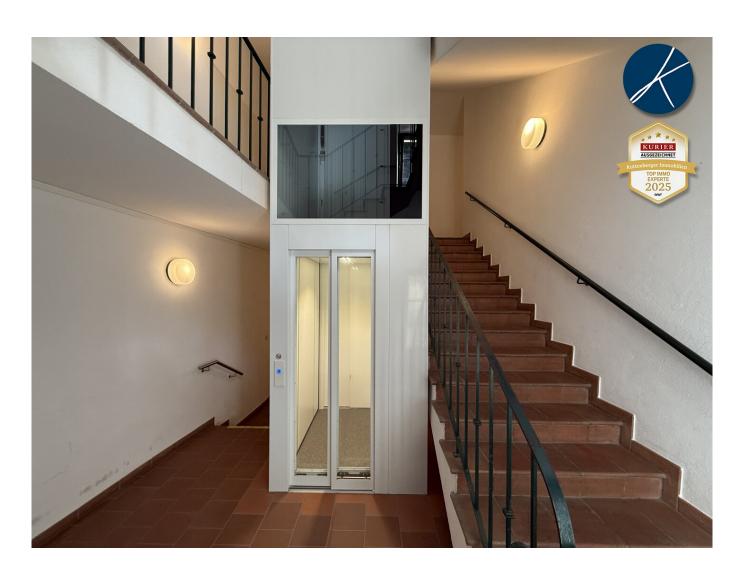


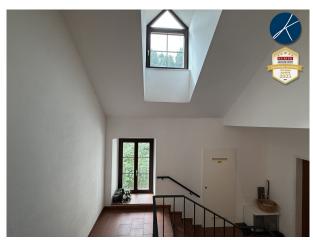




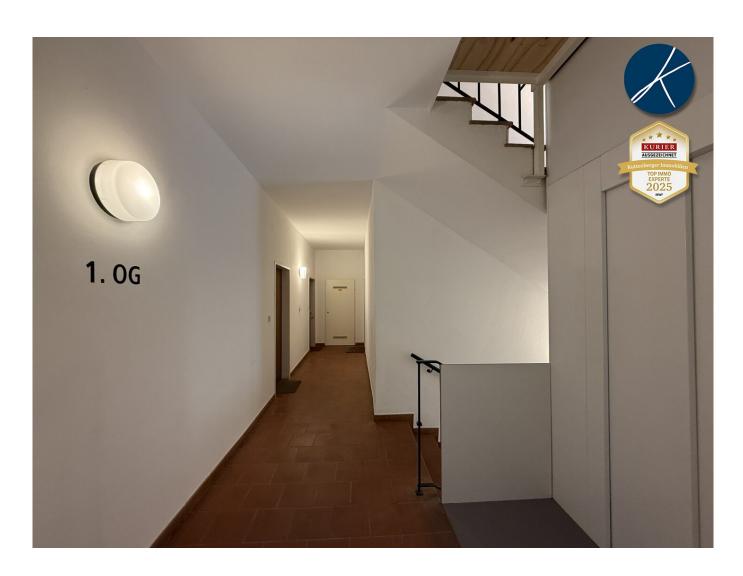


















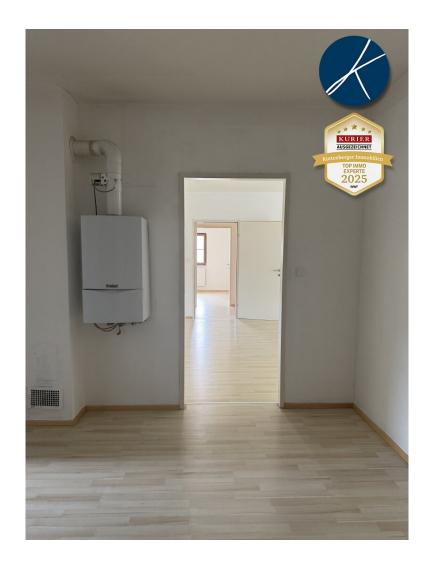


















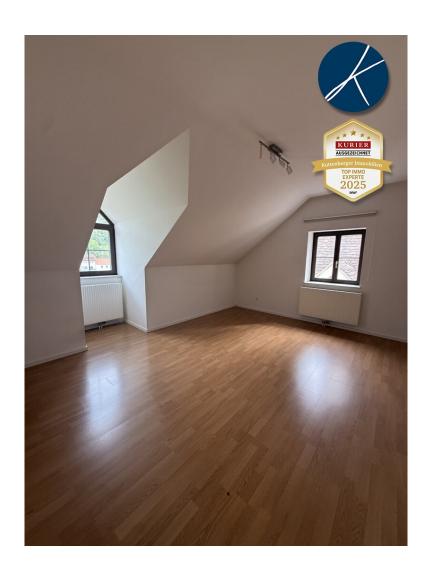












# **Objektbeschreibung**

## 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 m<sup>2</sup> - davon

- 1.126,74 m<sup>2</sup> leerstehend (53,5 %)
- 257,43 m<sup>2</sup> befristet vermietet (12,2 %)
- 722,65 m<sup>2</sup> 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%)!



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