

Bezauberndes Krems- vermietetes Stadthaus im Herzen der Kremser Innenstadt



Objektnummer: 16300

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1600
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	169,00 m²
Verkaufsfläche:	87,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 316,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.952,66 €
Betriebskosten:	210,00 €
USt.:	21,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

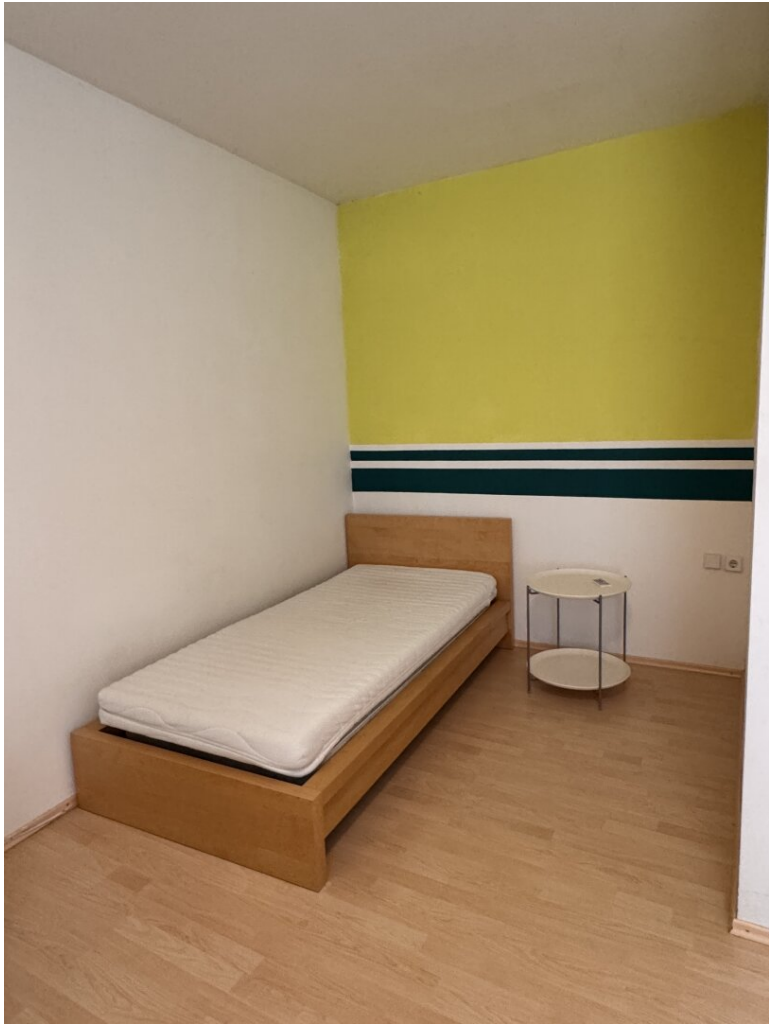
T +43 1 3709098
H +43 676 3399170

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur













Objektbeschreibung

Ich freue mich, Ihnen dieses Geschäftshaus in perfekter Lage unterhalb der Gozzoburg, mitten in der Fußgängerzone "Untere Landstraße" anbieten zu dürfen.

Die historische Liegenschaft wurde ca. 1600 errichtet und wurde durch laufende Sanierungen (Elektrik, Gasheizung, Doppelfenster) so verbessert, dass einem modernen Wohnen nichts im Weg steht.

Das Gebäude besteht aus dem Erdgeschoss mit einem vermieteten Geschäftslokal und dem Obergeschoss mit einer Vierzimmerwohnung sowie einem Lager. Die Grundstücksfläche ist damit praktisch zur Gänze bebaut. Die Nutzfläche beträgt ca. 174 m²

Beide Einheiten sind aktuell bis 1.8.2033 (beide an denselben Mieter) befristet vermietet. Die Miete wird ist VPI-gesichert.

Der netto Jahresertrag der Liegenschaft beläuft sich derzeit auf EUR 25.100. Daraus gibt sich eine Rendite von mehr als 5%. In dieser Top-Geschäfts und Wohnlage ist auch eine Neuvermietung niemals ein Problem. Derzeit verdient der Mieter durch die Untervermietung an Studenten mit.

Der Standort ist direkt inmitten der Altstadt bzw. des Zentrums von Krems.

- Bildungseinrichtungen, wie der Campus der Donau Uni Krems, die Karl Landsteiner Privatuniversität oder auch die IMC Fachhochschule Krems befinden sich in der Umgebung des Hauses, weswegen die Räumlichkeiten im Obergeschoss auch laufend an Studenten untervermietet sind.
- Es besteht Denkmalschutz, was einen großen Steuervorteil durch die hohe AfA bietet. Zu steuerlichen Fragen konsultieren Sie bitte Ihren Steuerberater.
- Ein Ausbau des Dachbodens in der bestehenden Gebäudehülle ist möglich.

Die historische Stadt Krems liegt am östlichen Rand der Wachau direkt an der Donau und profitiert von der milden Wetterlage dieser Region. Dies und die Ansiedlung mehrerer

Fachhochschulen und universitärer Einrichtungen, eine insgesamt ausgezeichnete Infrastruktur, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen machen Krems zu dem, was es ist- besonders lebenswert!

- Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut gegeben. Der Bahnhof ist ca. 4 Minuten zu Fuß entfernt.
- Auch mit dem Auto ist Krems von Wien und Sankt Pölten aus bestens erreichbar. Die S5 (Stockerauer Schnellstraße) ist in wenigen Minuten zu erreichen.
- In dieser Altstadtlage finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten (Boutiquen, Modeketten, Technik und einen guten Branchenmix), beste Gastronomie, wie auch Nahversorgung (Spar, Merkur, Billa, Apotheken.)

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit weiteren Bildern und den Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Marianne Pargan

Akad. Immobilienberaterin und Liegenschaftsmanagerin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

Alexander Ringsmuth Immobilien

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap