

**Zinshaus mit historischem Charme in Krems  
(Reinertragsrendite: 3,66%)**



**Objektnummer: 7939/2300162176**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt  |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3500 Krems an der Donau |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                  |
| <b>Garten:</b>           | 2.645,00 m²             |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 2.590.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Polina Klemenko**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +4369918410082

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





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein Zinshaus mit historischer Substanz und besonderem architektonischem Charakter.**

Das Gebäude überzeugt durch seine Ausstrahlung und sein repräsentatives Erscheinungsbild.

Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz und bietet dadurch attraktive Vorteile – sowohl im Hinblick auf die zulässigen Mietzinshöhen als auch in Bezug auf steuerliche Abschreibungen von Sanierungsmaßnahmen.

Das Objekt wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt. Die Gesamtnutzfläche beträgt 2.106,8 m<sup>2</sup> NFL, davon rund 55 % Leerstand und etwa 10 % befristet vermietet.

Ein Verkehrswertgutachten liegt vor und wird auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **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