

**EIGENNUTZUNG ODER ANLAGE (ca. 6,6% Rendite (ca. € 150.000,-- / Jahr Nettomieteinnahmen)): Moderne, sehr gepflegte und modernisierte (Ertrags-)Gewerbeliegenschaft mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> NF und 2.007 m<sup>2</sup> GF in Kressen zu kaufen!**



**Objektnummer: 338618644**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	1.150,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.150,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	582,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	18
<b>Keller:</b>	502,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,19 €
<b>USt.:</b>	20,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

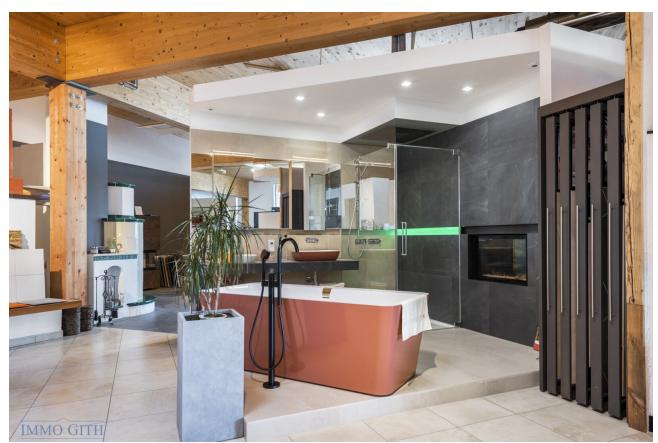
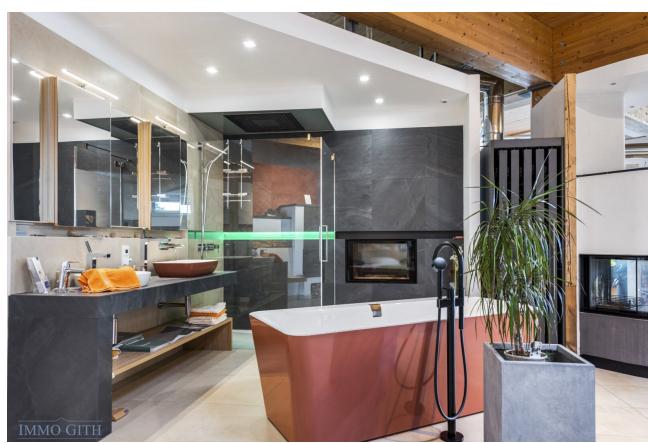
## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH











IMMO GITH



IMMO GITH



MÖLZER

markilux







IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



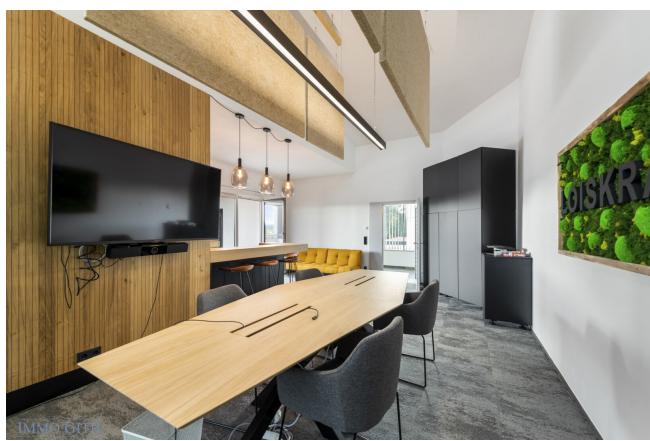
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



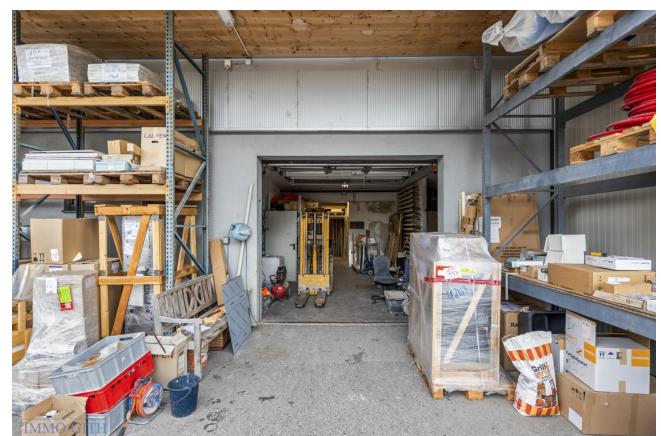
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH

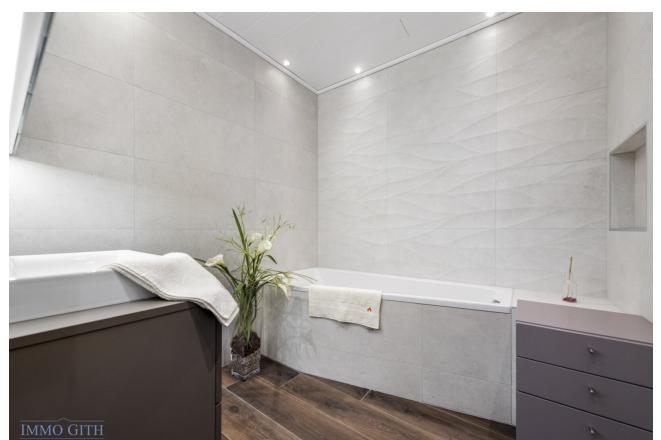
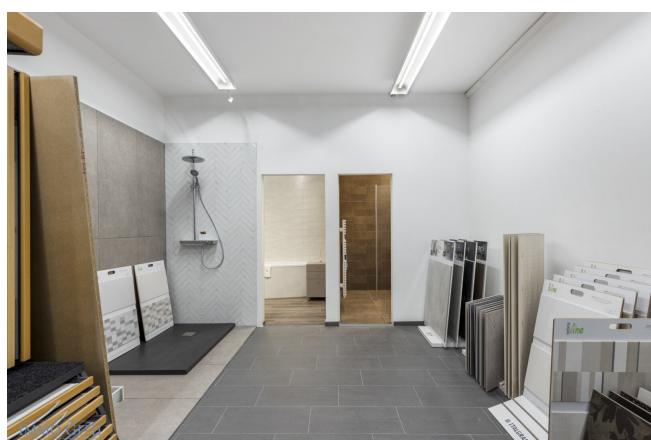


IMMO GITH



IMMO GITH



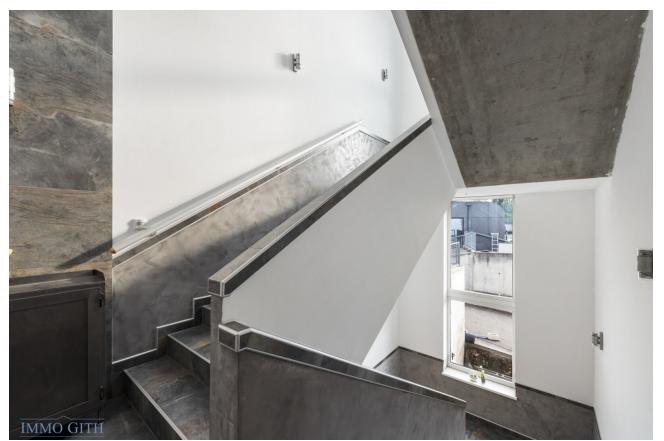




IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH



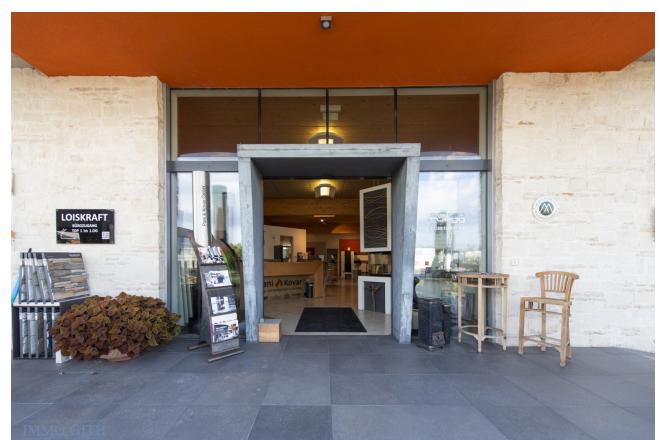
IMMO GITH

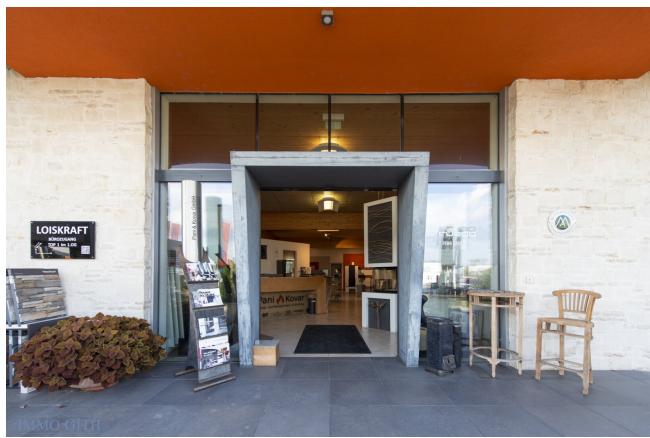
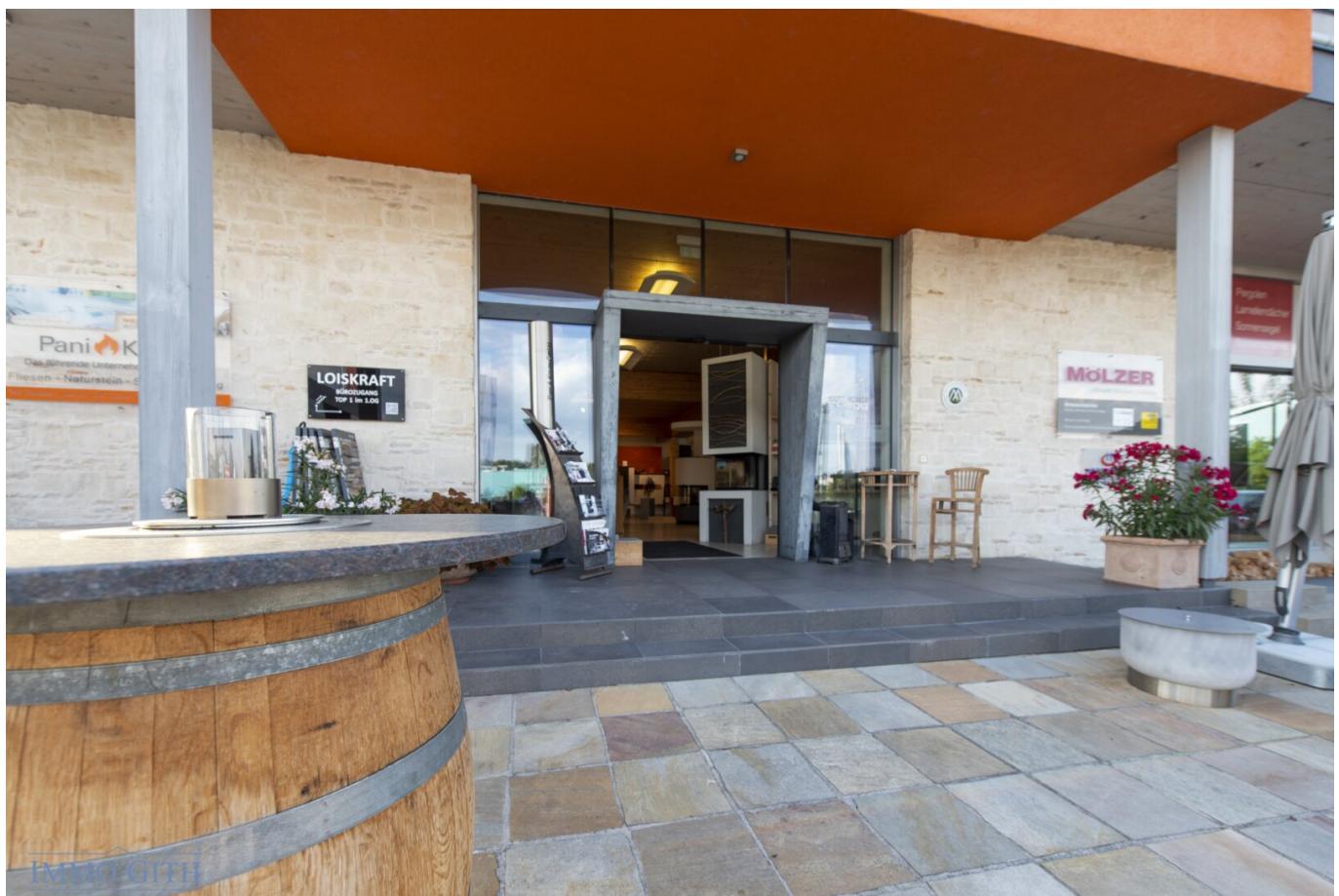


IMMO GITH



















IMMO GITH



IMMO GITH



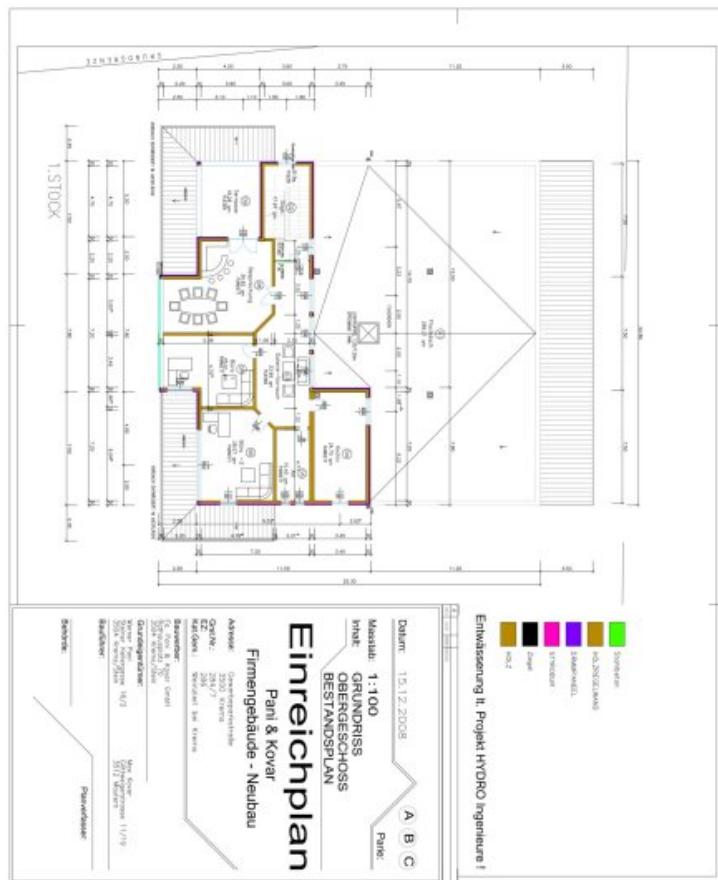




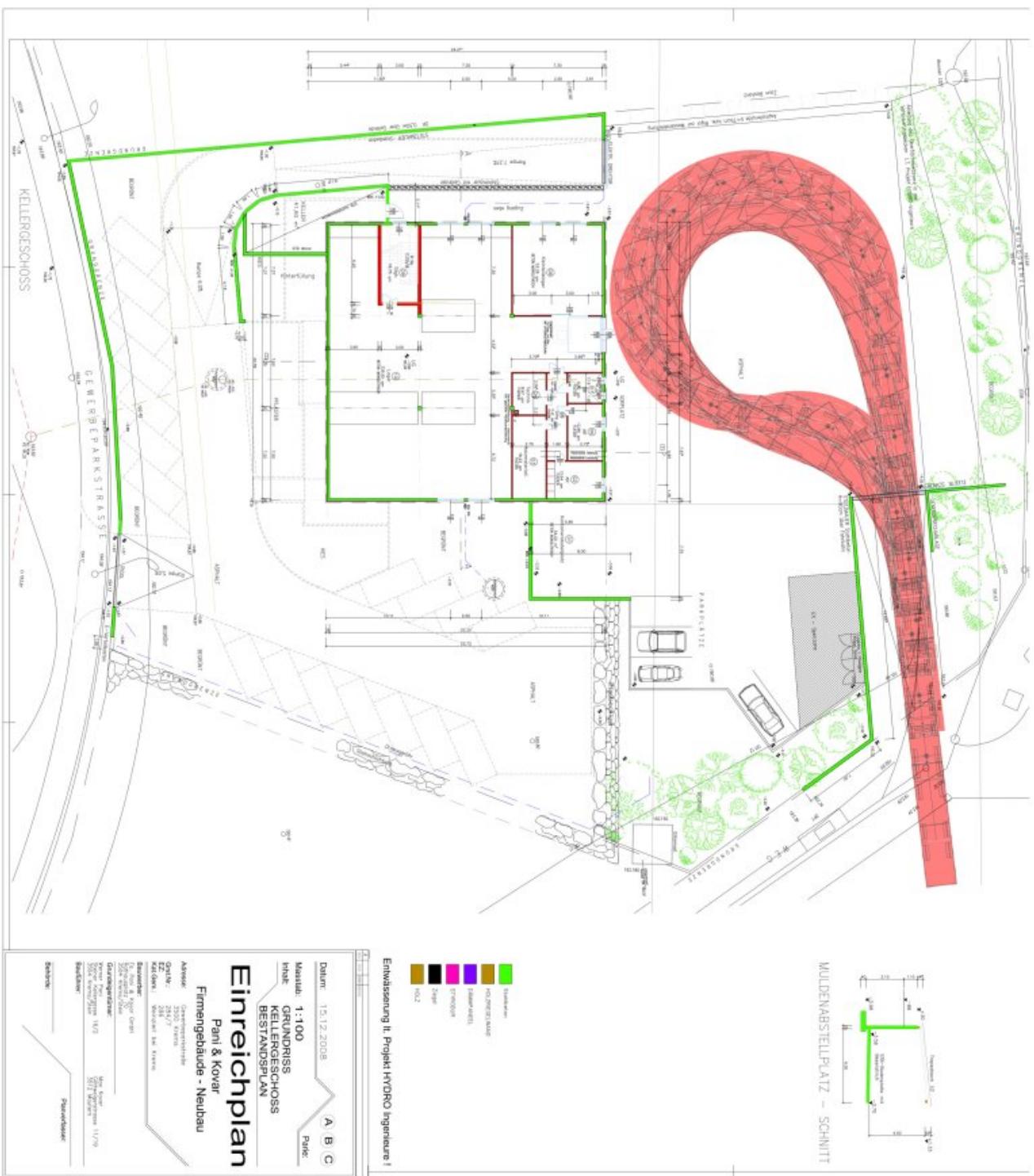




IMMO GITH



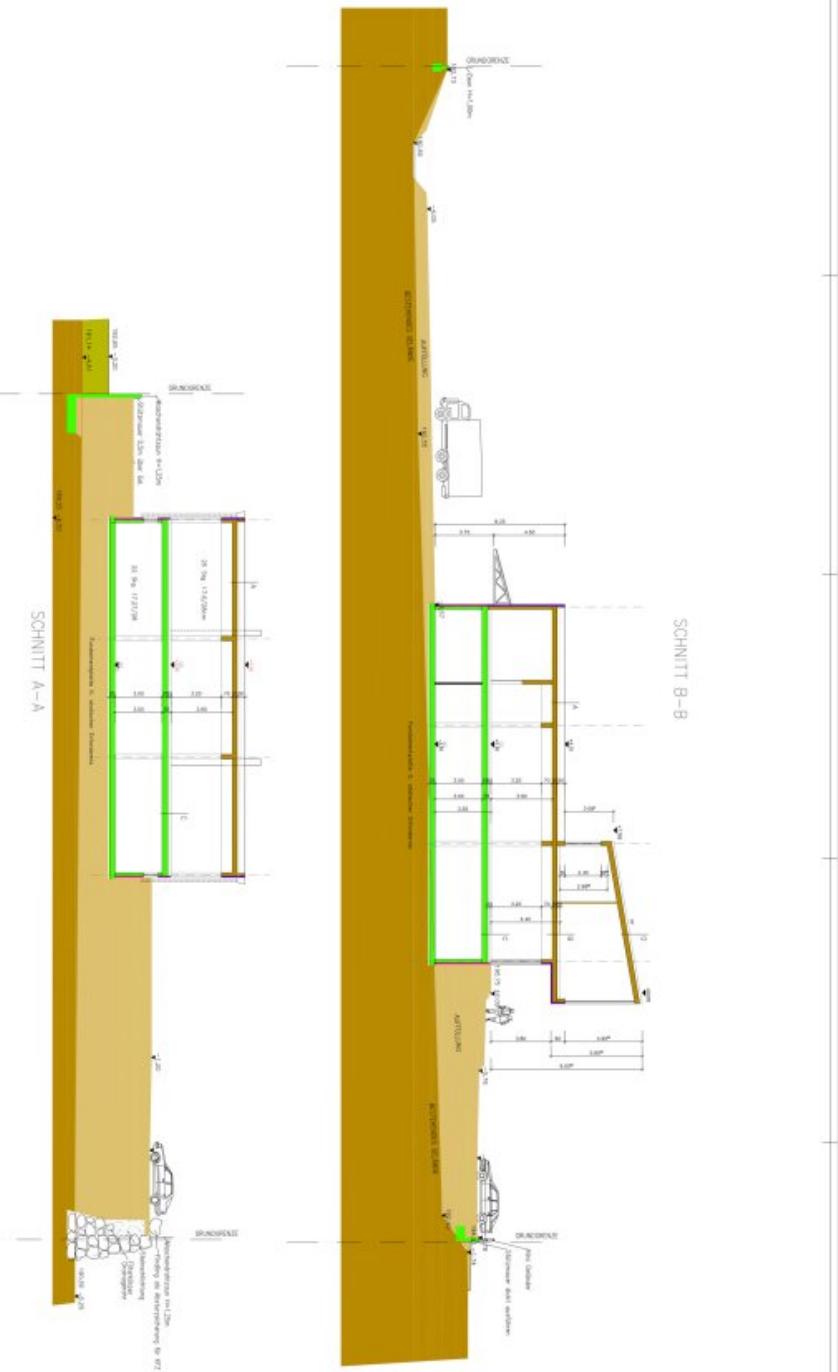
**IMMO GITH**

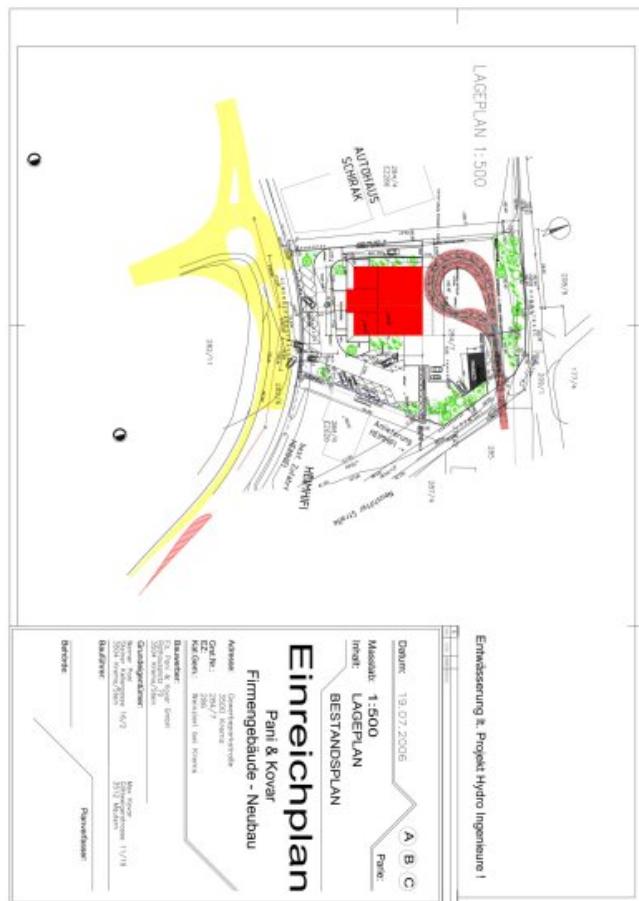


IMMO GITH



IMMO GITH





**IMMO GITH**

# Objektbeschreibung

**EIGENNUTZUNG ODER ANLAGE (ca. 6,6% Rendite (ca. € 150.000,-- / Jahr Nettomieteinnahmen)): Moderne, sehr gepflegte und modernisierte (Ertrags-)Gewerbeliegenschaft mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> NF und 3.867 m<sup>2</sup> GF in Krems zu kaufen!**

Drohnen-Video: <https://youtu.be/f963gJWMG6k>

## DIE LAGE:

Diese von **2005 bis 2006 neu errichtete moderne, sehr gepflegte und modernisierte Gewerbeliegenschaft** kommt im **Gewerbezentrum von Krems** in der **Gewerbestraße 25a** in bester Lage zum Verkauf.

## DIE LIEGENSCHAFT:

Auf dem **3.867 m<sup>2</sup> großen Grundstück** (im Grenzkataster eingetragen) wurde von **2005 bis 2006** diese Liegenschaft errichtet.

Die **verbaute Fläche** beträgt ca. **566 m<sup>2</sup>** und es gibt **3 Geschoße. Erweiterbare Fläche** im **Obergeschoß** von ca. **200 m<sup>2</sup>** möglich.

**Kellergeschoß:** Stahlbeton mit Vollwärmeschutz-Bauweise

**Erdgeschoß:** Holzriegelbau / Brucha Paneel Außenwand und KLH Sichtholz, Parkfläche auf Kundenebene für 18 PKW. Derzeitige Nutzung: Schauraum & Büroflächen.

**Obergeschoß:** Bauweise wie Erdgeschoß inkl. einer Terrasse. Derzeitige Nutzung Bürofläche.

### **Kellergeschoß:**

Nutzfläche ca. 502 m<sup>2</sup> davon 192 m<sup>2</sup> Schauraum mit eigenem Zugang.

Nutzfläche ca. 280 m<sup>2</sup> Lager, WC, Heizhaus

Abstellräume ca. 30 m<sup>2</sup> Lager mit eigenem Zugang

**Erdgeschoß:** ca. 472 m<sup>2</sup> Nutzfläche davon ca. 390 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche

Ca. 9 m<sup>2</sup> Archiv, ca. 7,5 m<sup>2</sup> Damen WC, ca. 8 m<sup>2</sup> Herren WC

Büro ca. 24 m<sup>2</sup>, Teeküche / Serverraum ca. 10 m<sup>2</sup>

Stiegenhaus ca. 18 m<sup>2</sup>

**Obergeschoß:** Zugang über neu gebaute Außenstiege

2. Büro ca. 37 m<sup>2</sup> mit ca. 23 m<sup>2</sup> Dachterrasse

4. Büro ca. 22 m<sup>2</sup>

Gang, WC, Teeküche, Vorraum

2. Büro ca. 33 m<sup>2</sup> mit Teeküche, Bad, WC, Urinal, Dusche, Waschbecken

4. Büro (Archiv)

6. Büro

8. Dachterrasse

**EG Damen WC:** Ausstattung mit einem [Villeroy & Boch](#) Dusch WC, Baujahr 2022, einem [Villeroy & Boch](#) Tiefspüler, Vorraum mit zwei Waschbecken.

**EG Herren WC:** ein Dusch WC Laufen Riva, Baujahr 2020, zwei Urinale, Waschbecken, Vorraum

**Beheizung: NEU Baujahr 2020!**

**Gesamtes EG und OG + Schauraum Keller mit *Harreither Hitherm Wasser-Wasser-Wärmepumpe* (Fußboden- und Decken-Flächenheizung /Flächenkühlung!)**

**Zusätzlich vollautomatischer Hafnertec Pellet Kachelofen mit Luftwärmetauscher und 5 weitere Kamine.**

**Ausstattung: PV Anlage neu Baujahr 2021 19,5 Kwp mit Solarredge**

Leistungsoptimierung! Thermische Solaranlage 8 m<sup>2</sup>

**2. E-Tankstelle (öffentlich) neu Baujahr 2022**

**4. E-Tankstelle hinter Haus EVN Baujahr 2021**

E-Ausstattung: Beleuchtung, Rollo OG mit KNX Steuerung

Alle Flächen OG, EG, Keller Schauraum, Stiegenhaus mit **eleganten Großformatfliesen verfliesst.**

OG, Stiegenhaus, EG, Keller Schauraum **neu ausgemalt.**

**Eingangstür EG:** elektrische Schiebetür

**Komplette Außenanlage asphaltiert** (Versickerungsbecken).

Das Grundstück hat **2 Zufahrten und ist mit 2 Schranken abgesperrt.**

Im **Außerbereich** hinter dem Haus gibt es ein **Hochregal Lager mit 184 Plätzen.**

**Keller: 58 Paletten Plätze, Regallager und Kleinteile Lager.**

Ein **Zusatzkeller** mit ca. 50 m<sup>2</sup> ist auch vorhanden.

**DIE KOSTEN:**

Der **Kaufpreis** beträgt € 2.250.000,-

*Kanal, Grundsteuer, Wasser und Restmüll pro Monat*

221,31 €.

*Strom (Heizkosten und 2 E-Autos) pro Monat*

€ 625,-.

*Gesamt Stromverbrauch 26.500 kWh (inkl. d. 2 E-Autos).*

---

**Es bestehen 2 befristete Mietverträge.**

**Die Liegenschaft wird gerade voll vermietet und der Verkäufer kann bei Wunsch auch noch eine noch zu definierende Zeit als Mieter in der Liegenschaft bleiben. In diesem Fall wäre der Jahresnettomiettertrag ca. € 150.000,--, was einen 6,6%er darstellt!**

---

**Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme:**

**Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at).**

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap