# Rendite oder Eigennutzen: Saniertes Wohnhaus mit 4 Einheiten in ruhiger Lage



**Objektnummer: 1418** 

Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Wohnfläche:

Zimmer: Balkone:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus Österreich

3500 Krems an der Donau

354,81 m<sup>2</sup>

12

1

D 130,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,82

890.000,00€

## **Ihr Ansprechpartner**



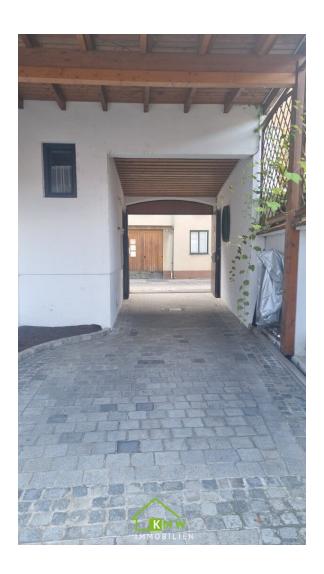
#### Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH Schwedengasse 1a 3500 Krems

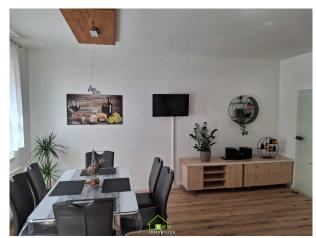
T +43273272120 H +43 676 55 400 88 F 02732 72120

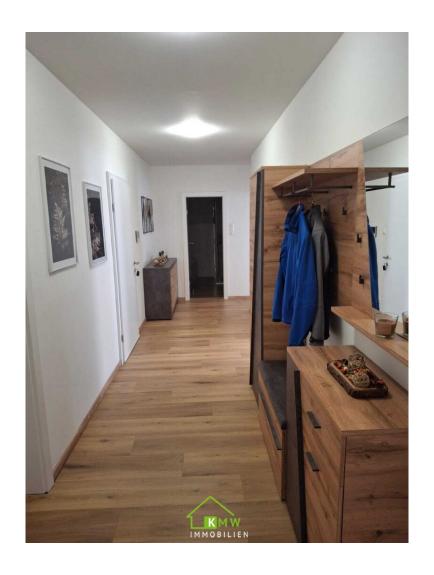
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

## Verfügung.



















### **Objektbeschreibung**

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Weinzierl in der Nähe des Krankenhauses sowie der Einkaufszentren Alex und Mariandl.

Die Gesamtfläche von rund 350m² verteilt sich wie folgt:

- Wohnung Top 1 (Erdgeschoß) mit ca.91m²
- Wohnung Top 2 (Obergeschoß) mit ca. 141m² und ca. 42m² Balkon
- Wohnung Top 3 (Dachgeschoß) mit ca. 101m²
- Büro Top 4 (Erdgeschoß) mit ca. 20m²

Die Wohnungen sind derzeit teilweise vermietet. Bei Bedarf kann die Liegenschaft auch bestandsfrei übergeben werden.

In den letzten Jahren wurde das Haus generalsaniert.

Die gesamte Liegenschaft wird mittels einer neuwertigen Pelletheizung beheizt (Fröhling Nennleistung 25kw BJ 2020). Zusätzlich steht für die Warmwasseraufbereitung eine Luftwärmepumpe (Austro Email EHT Revolution BJ 2025) für die Sommermonate bereit.

Weitere Extras: 3 KFZ-Stellplätze im Innenhof, 8kWp-Photovoltaik-Anlage auf dem Dach (BJ 2024), Fenster mit Außenrollläden, usw.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <2.000m Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <500m

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap