

**EIGENNUTZUNG ODER ANLAGE (ca. 6,6% Rendite (ca. € 150.000,-- / Jahr Nettomieteinnahmen)): Moderne, sehr gepflegte und modernisierte (Ertrags-)Gewerbeliegenschaft mit ca. 1.150 m² NF und 2.867 m² GF in Kempten!**



**Objektnummer: 338618706**

**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



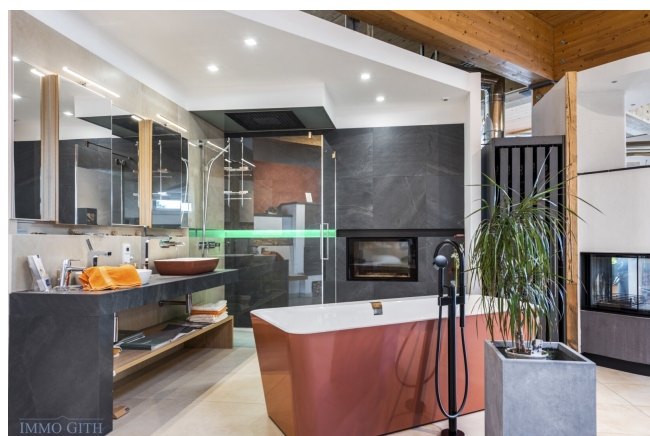
**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH





































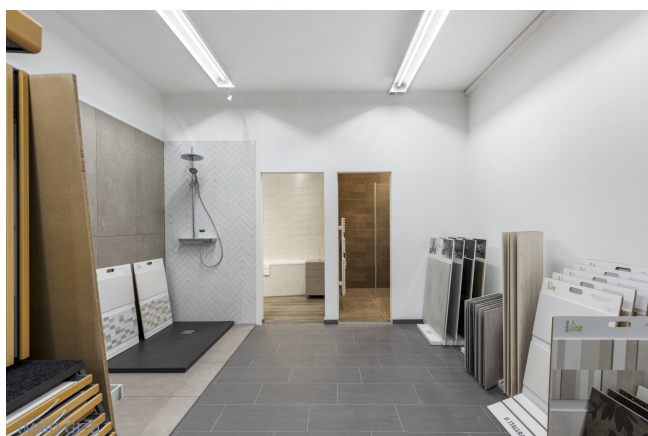




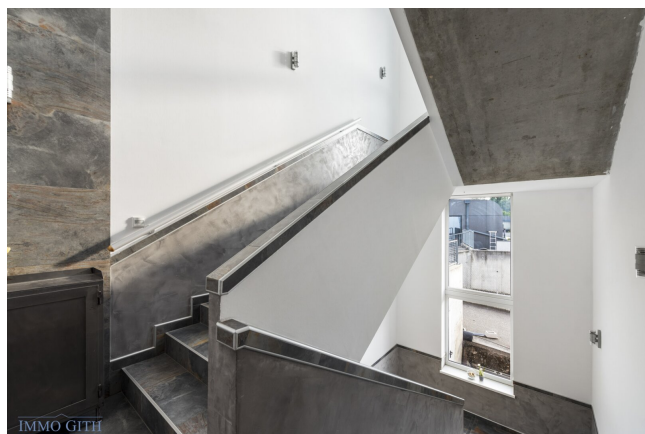


























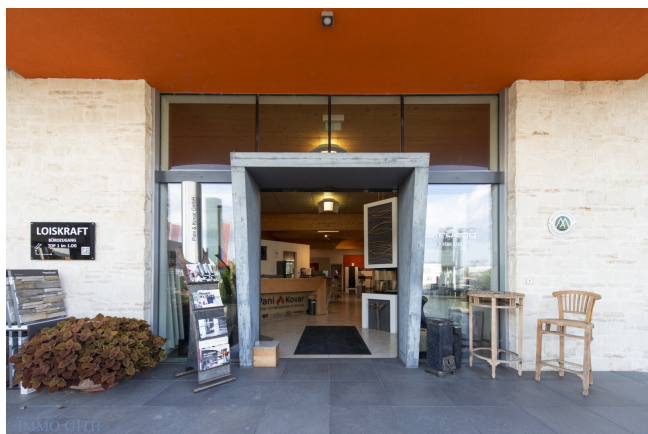








































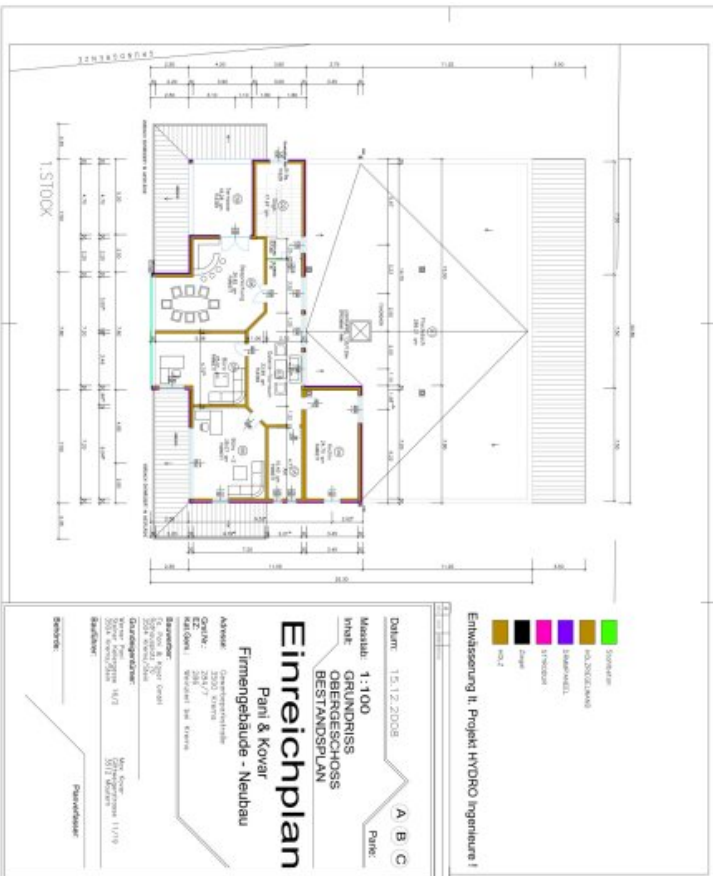










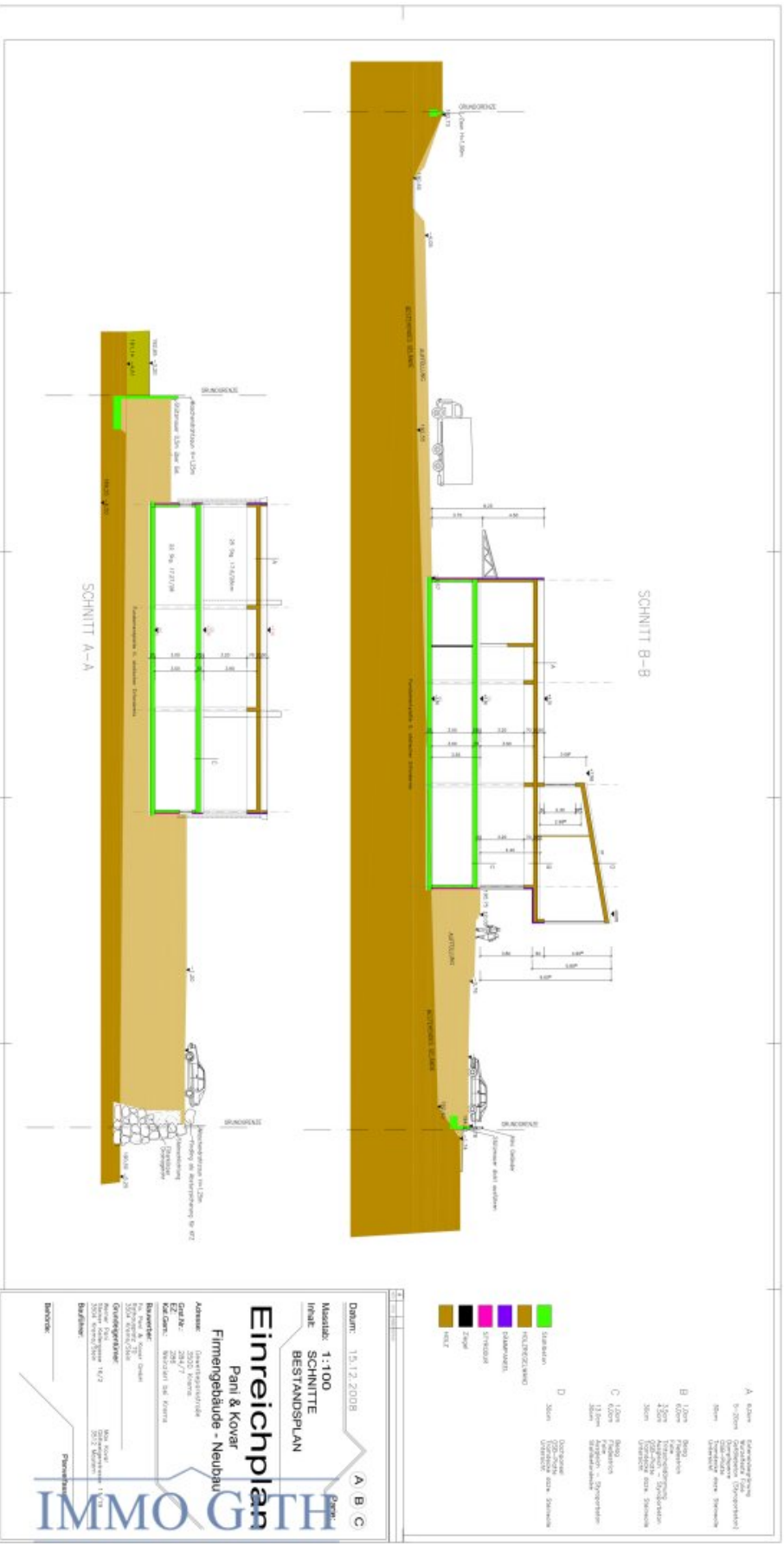


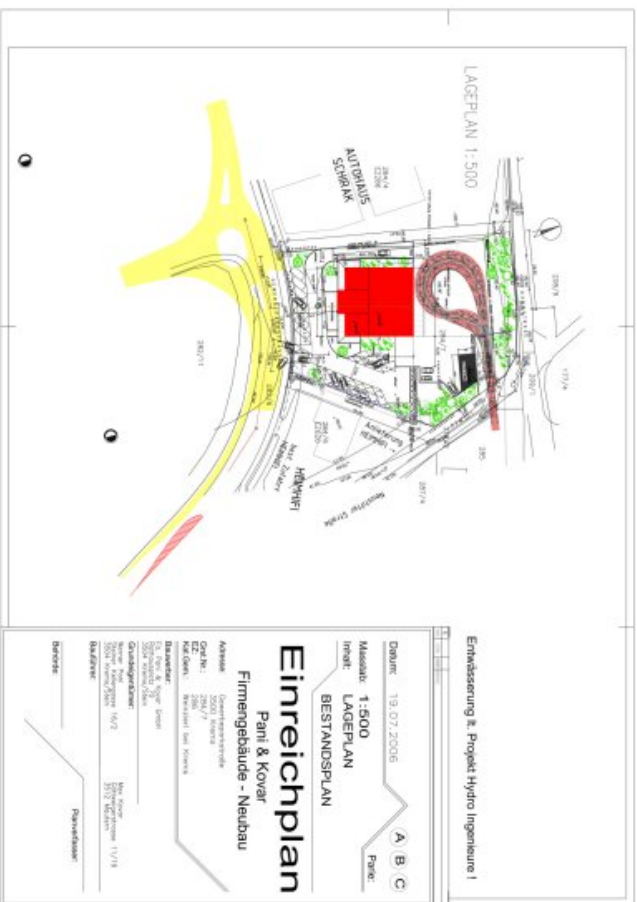














## Objektbeschreibung

**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** verflies.

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 **Außenbereich** 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 **Jahresnettomietenbetrag 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