

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 2.007 m² GF in Kressbronn!



Objektnummer: 338618706

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

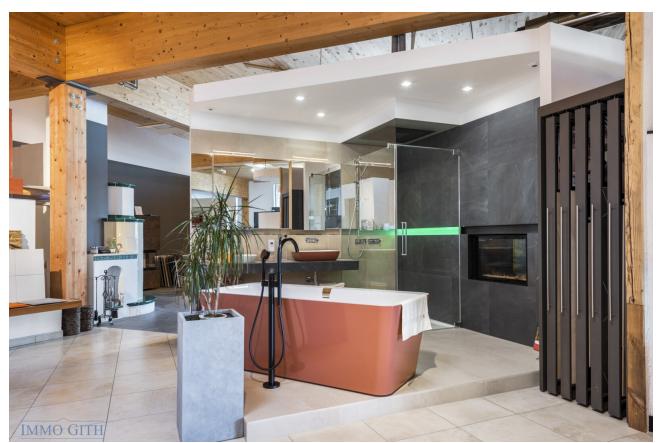
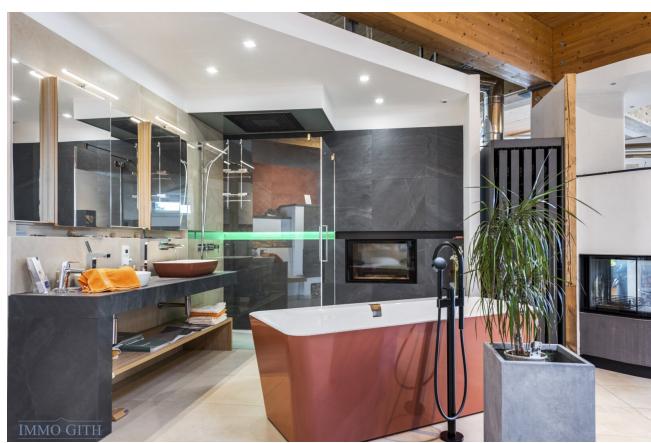
Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH





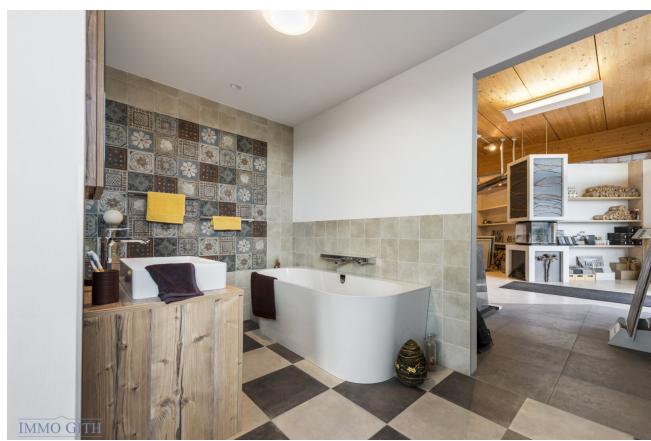














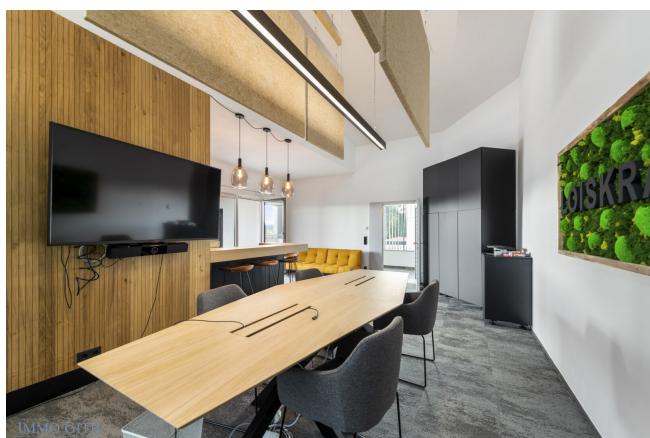
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH

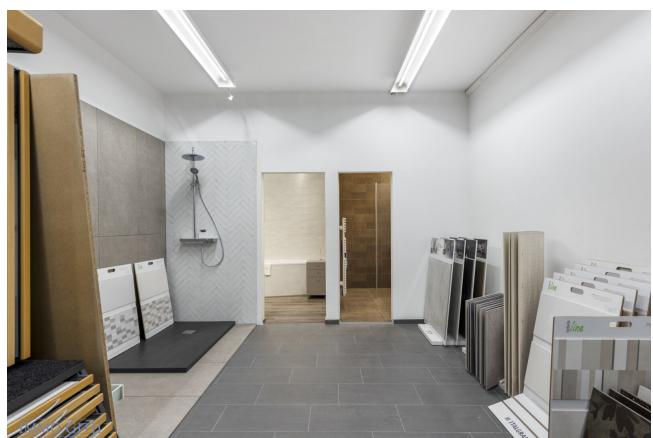


IMMO GITH







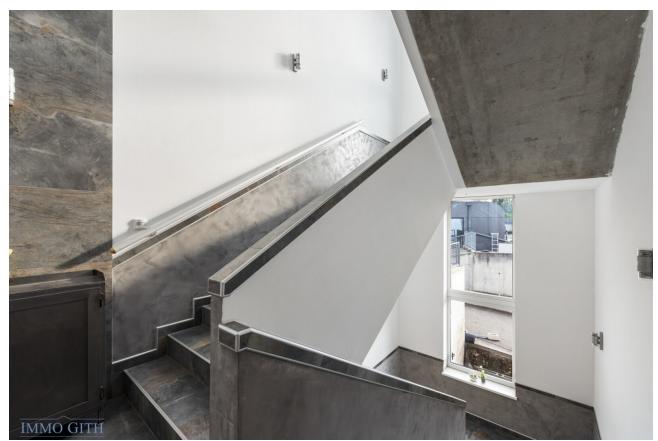




IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH







IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH

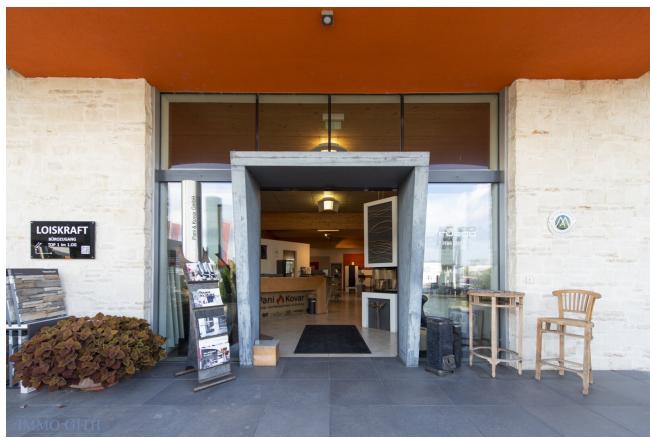


IMMO GITH



















IMMO GITH



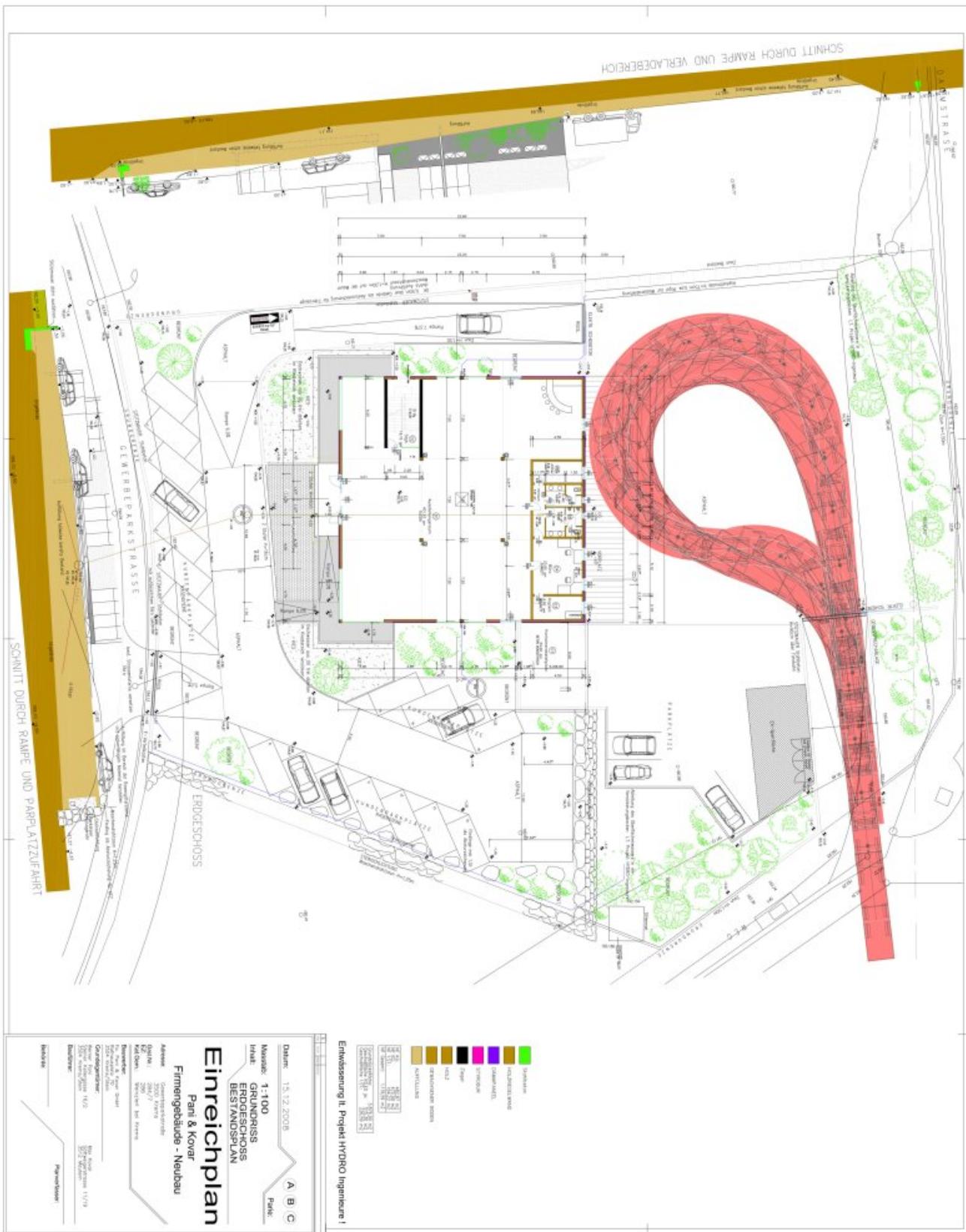
IMMO GITH



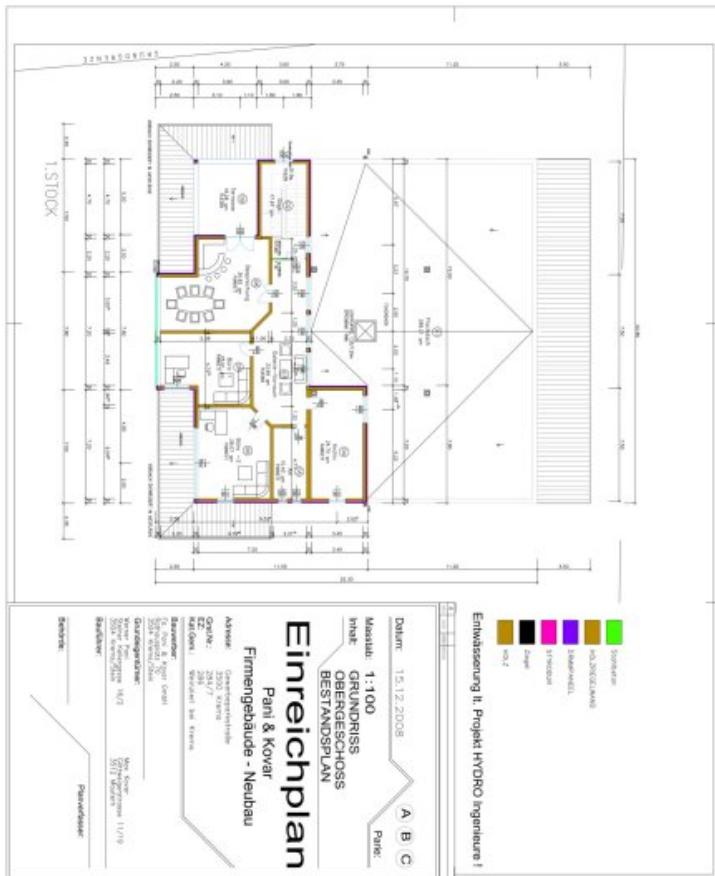








IMMO GITH



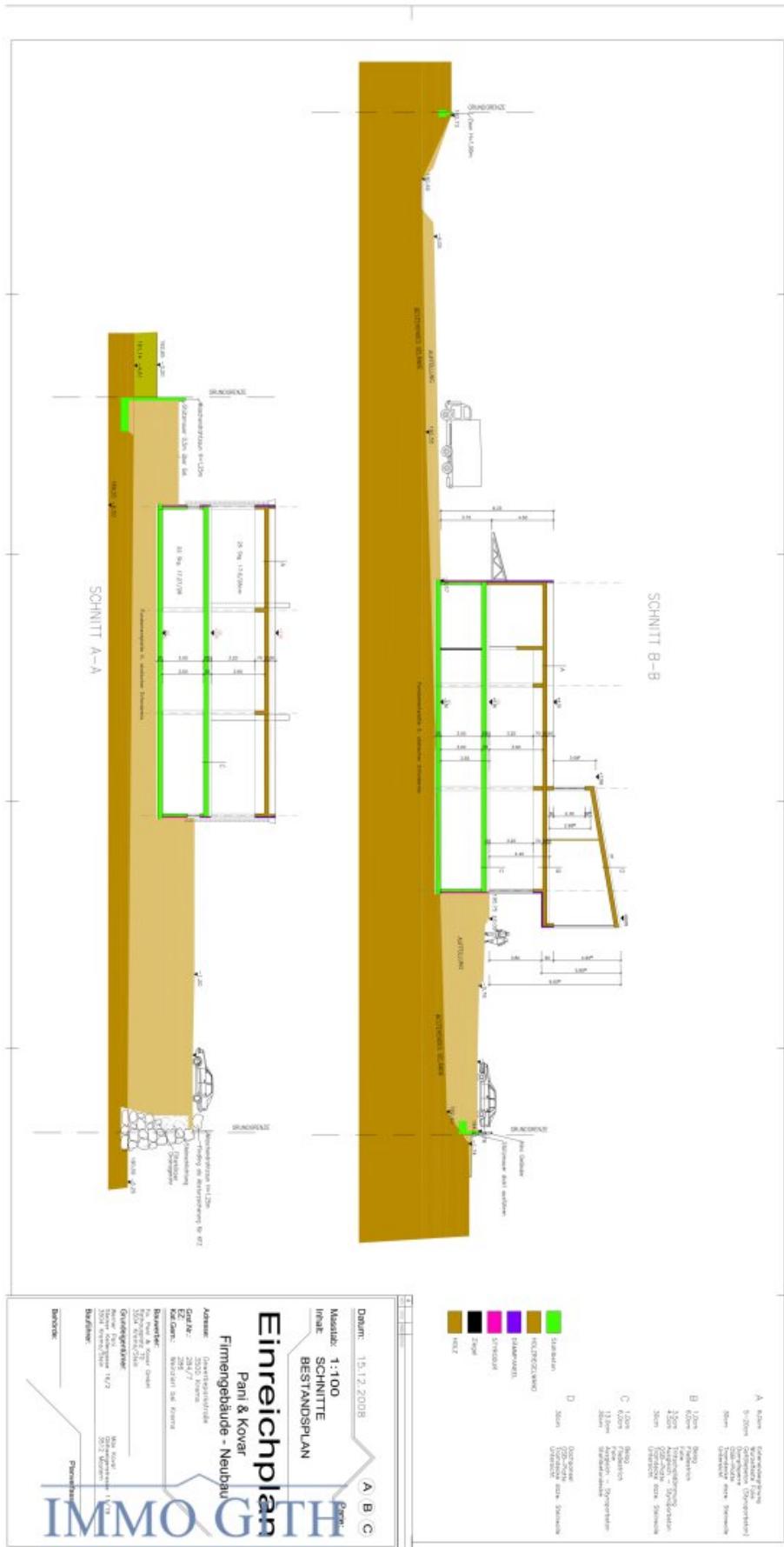
IMMO GITH

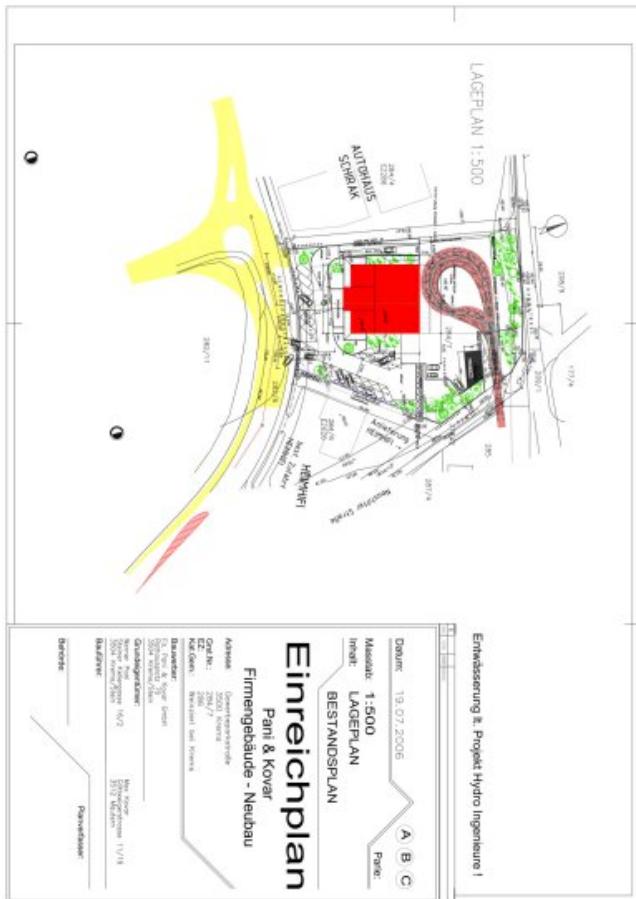


IMMO GITH



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 m² NF und 3.867 m² 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 m²** großen **Grundstück** (im Grenzkataster eingetragen) wurde von **2005 bis 2006** diese Liegenschaft errichtet.

Die **verbaute Fläche** beträgt ca. **566 m²** und es gibt **3 Geschoße**. **Erweiterbare Fläche** im **Obergeschoß** von ca. **200 m²** 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 m² davon 192 m² Schauraum mit eigenem Zugang.

Nutzfläche ca. 280 m² Lager, WC, Heizhaus

Abstellräume ca. 30 m² Lager mit eigenem Zugang

Erdgeschoß: ca. 472 m² Nutzfläche davon ca. 390 m² Ausstellungsfläche

Ca. 9 m² Archiv, ca. 7,5 m² Damen WC, ca. 8 m² Herren WC

Büro ca. 24 m², Teeküche / Serverraum ca. 10 m²

Stiegenhaus ca. 18 m²

Obergeschoß: Zugang über neu gebaute Außenstiege

2. Büro ca. 37 m² mit ca. 23 m² Dachterrasse

4. Büro ca. 22 m²

Gang, WC, Teeküche, Vorraum

2. Büro ca. 33 m² 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 m²

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 **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 m² 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.

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