

## Bestandsfreies Zinshaus in der historischen Kremser Altstadt



Außenansicht

**Objektnummer: 8164/2632**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	781,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	900.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	1.152,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Kuttenberger

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 676 5150000  
H +43 676 5150000

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





































KI-bearbeitet





# Objektbeschreibung

## Historisches Zinshaus im Herzen der Kremser Altstadt

100% bestandsfrei

Zum Verkauf gelangt ein **historisches Zinshaus** in der Altstadt von Krems, Nähe Gozzoburg und Pfarrplatz.

Das **zwei- bis dreigeschoßige Bürgerhaus** stammt im Kern aus dem 15./16. Jahrhundert und steht unter **Denkmalschutz**. Es besitzt ein breites **Schopfwalmdach**, eine schlichte gekrümmte Fassade und einen Breiterker auf profilierten Kragsteinen.

Das **Dachgeschoß** ist bereits (zweigeschoßig) **ausgebaut**.

Flächen:

Die **Gesamtnutzfläche** beträgt aktuell lt. Zinsliste **781m<sup>2</sup>** und teilt sich in **acht Einheiten**, davon fünf Wohnungen (ca. 491m<sup>2</sup>), ein Büro (85m<sup>2</sup>), ein Geschäftslokal (ca. 189m<sup>2</sup>) und ein Lager (ca. 16m<sup>2</sup>).

Vermietungssituation:

Die Liegenschaft ist zu **100% bestandsfrei**.

Zustandsbeschreibung:

Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter und Baujahr entsprechenden **mittelmäßigem Erhaltungszustand**. Einzelbereiche von Wohnungen, insbesondere diejenigen, die bis vor kurzem vermietet waren, sind in teils sogar gutem Zustand.

Insgesamt ist aber aufgrund des Gebäudealters von einem regelmäßigen Instandhaltungsbedarf auszugehen.

Topografie:

Top 1 / Wohnung (Büro): ca. 85,18 m<sup>2</sup> (EG)

Top 2 / Wohnung: ca. 140,47 m<sup>2</sup> (1.OG)

Top 2a / Lager: ca. 16,50 m<sup>2</sup> (1.OG)

Top 3 / Wohnung: ca. 58,24 m<sup>2</sup> (1.OG)

Top 4 / Wohnung: ca. 117,85 m<sup>2</sup> (1.DG + 2.DG)

Top 5 / Wohnung: ca. 56,64 m<sup>2</sup> (1.DG + 2.DG)

Top 6 / Wohnung: ca. 117,67 m<sup>2</sup> (DG)

Top 7 / Gewerbe: ca. 188,91 m<sup>2</sup> (EG + Keller)

**SUMME: 781,46 m<sup>2</sup>**

Kaufpreis:

Der begehrte Kaufpreis liegt bei **€ 900.000,- (= € 1.152,- /m<sup>2</sup>)**

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMOBILIEN** - die Spezialisten für **Wohnimmobilien & Zinshäuser**  
- ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

**Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)



\* \* \* \* \*

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap