

**Projektliegenschaft mit Hallen im Erdgeschoss und
Büroflächen im Obergeschoss**



Objektnummer: 1600

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3491 Straß im Straßertale
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Lagerfläche:	2.500,00 m ²
Bürofläche:	320,00 m ²
Kaufpreis:	350.000,00 €
Kaufpreis / m²:	102,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

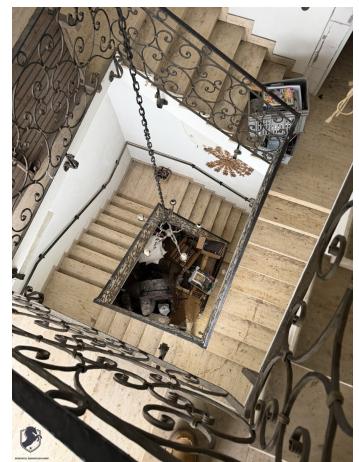


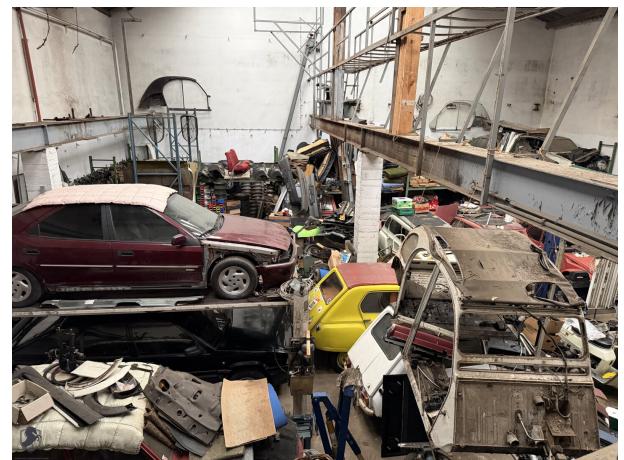
Udo Bereswill

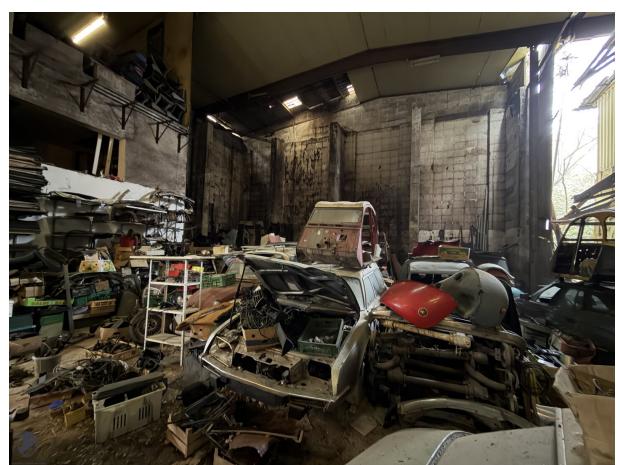
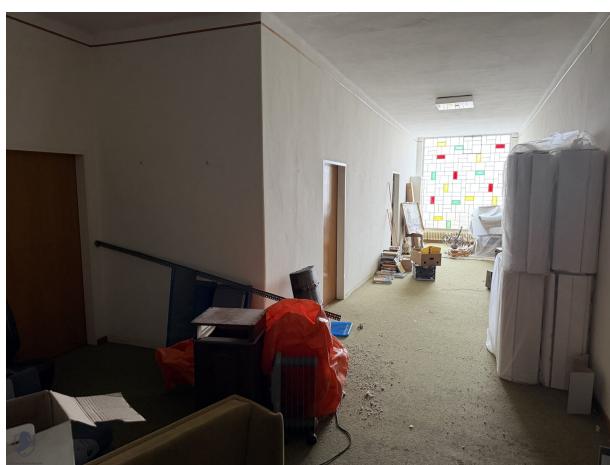
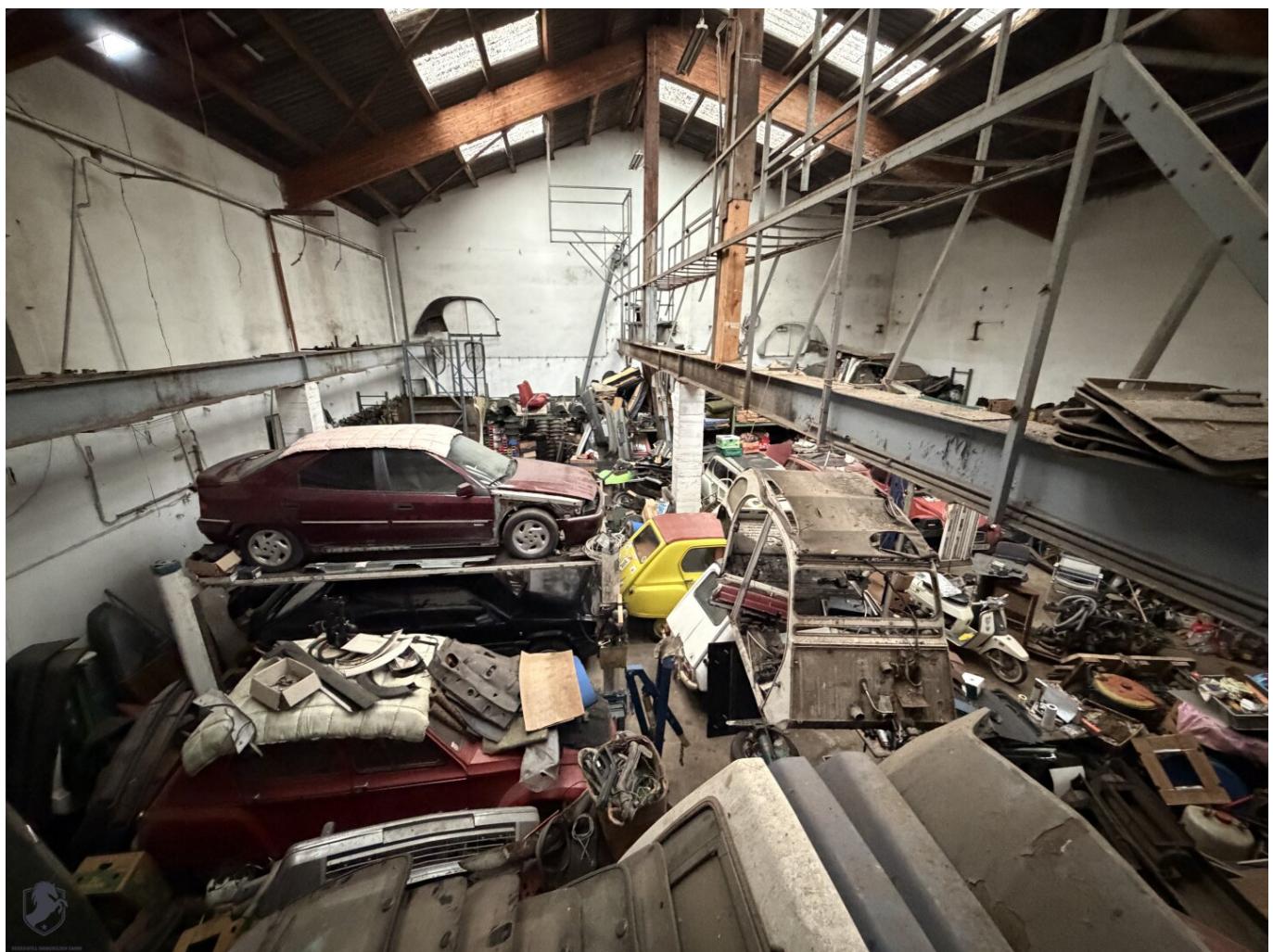
Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

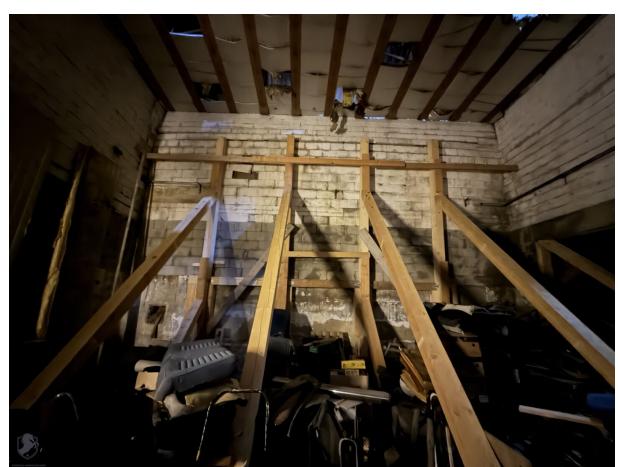
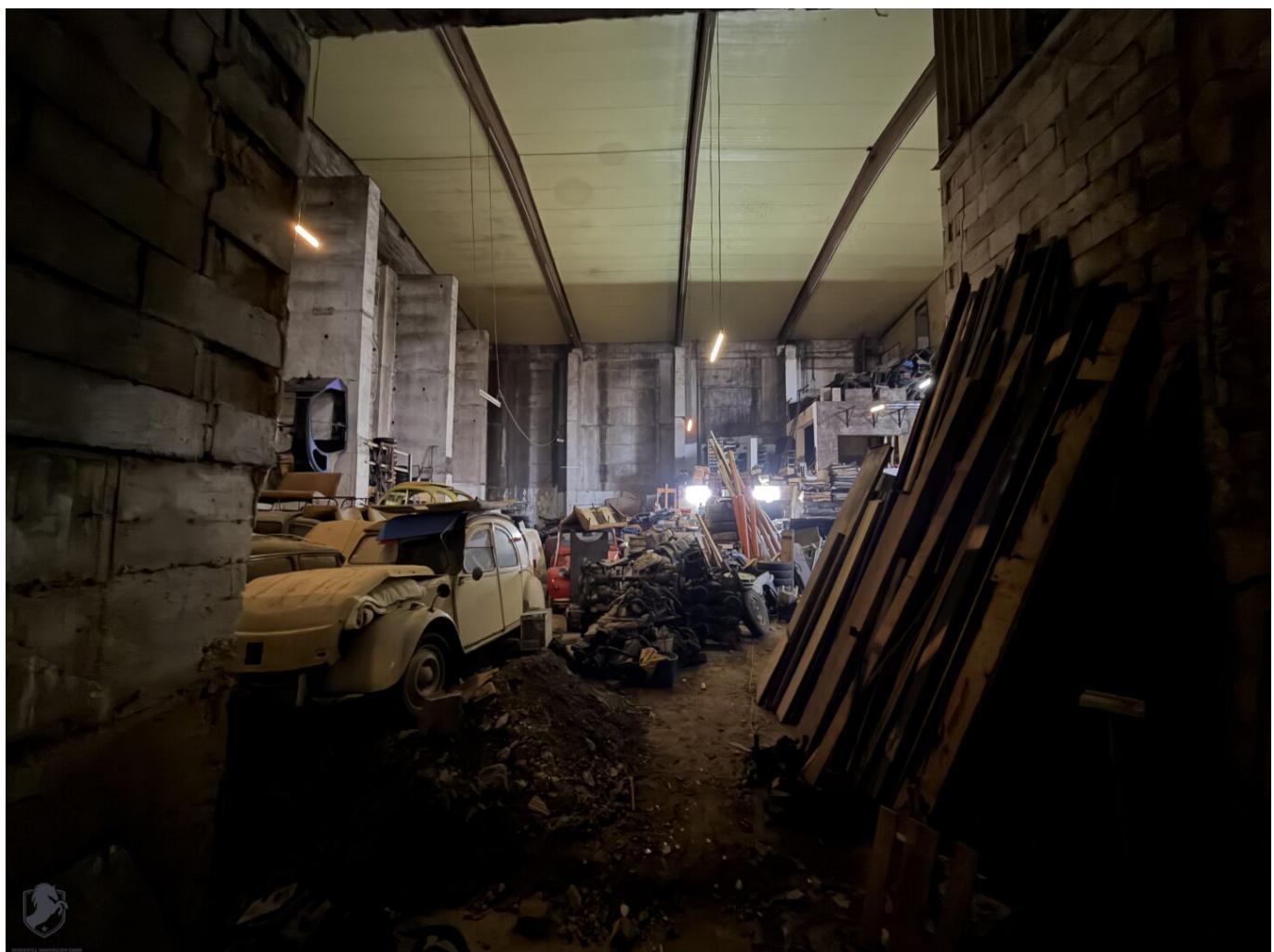
T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

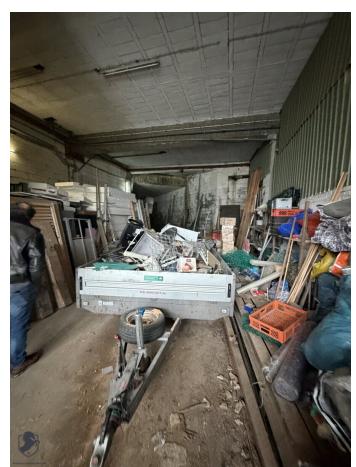
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

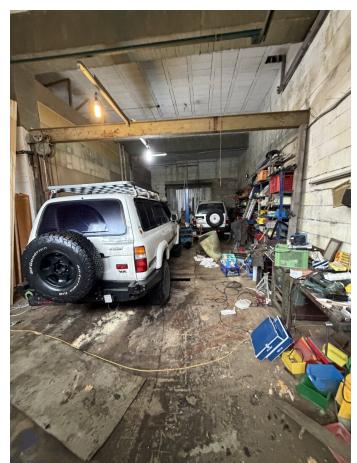


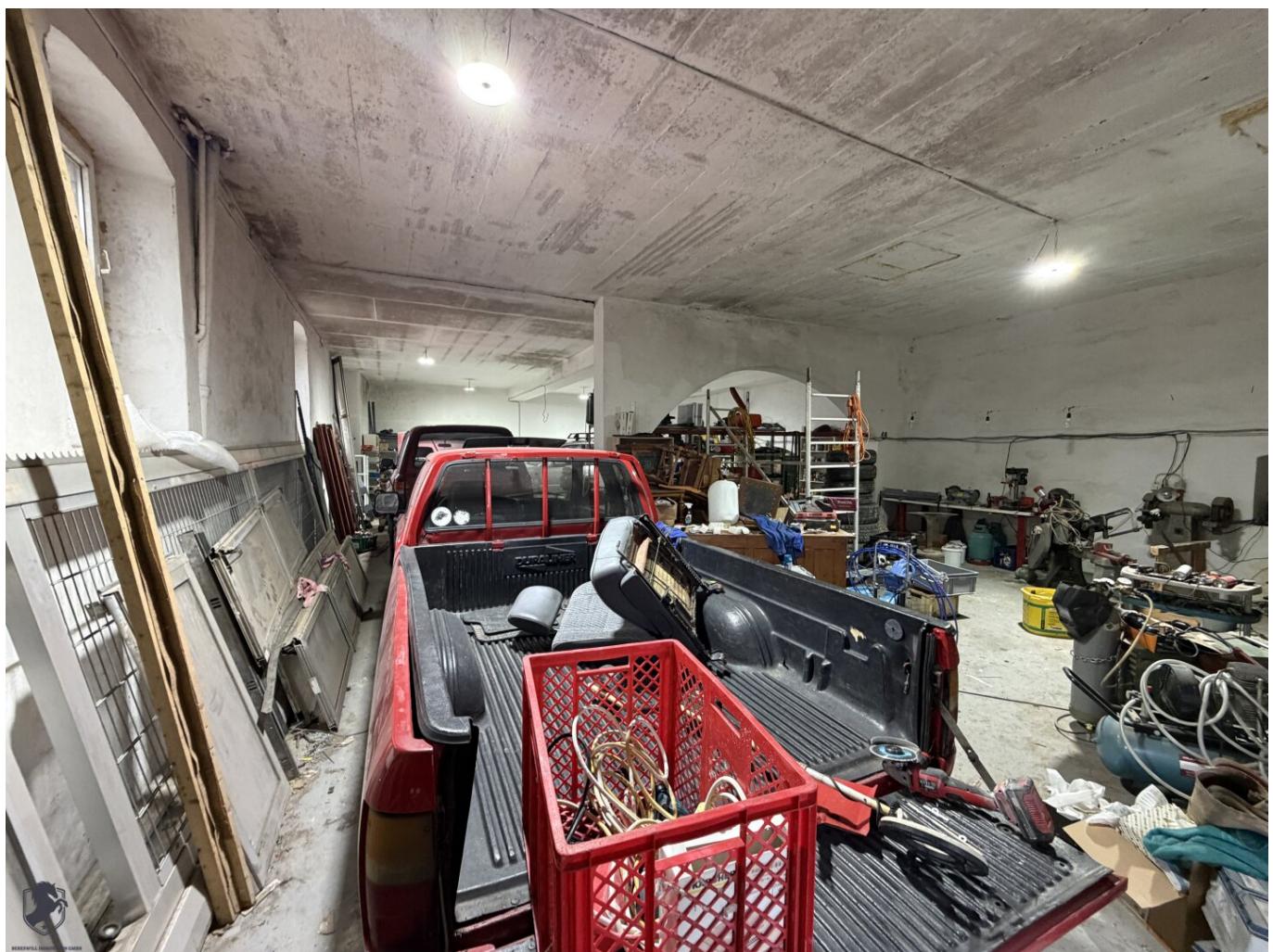








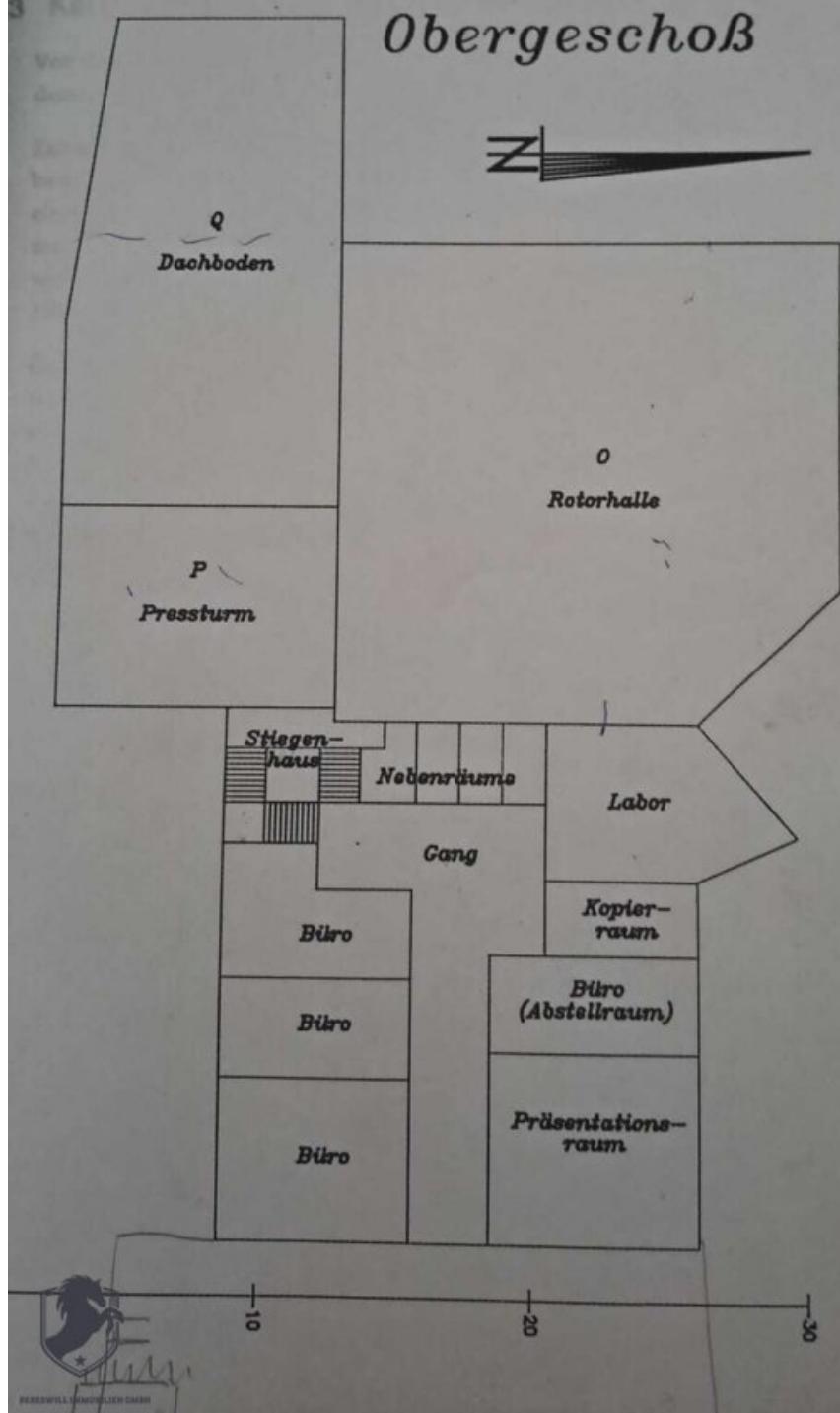


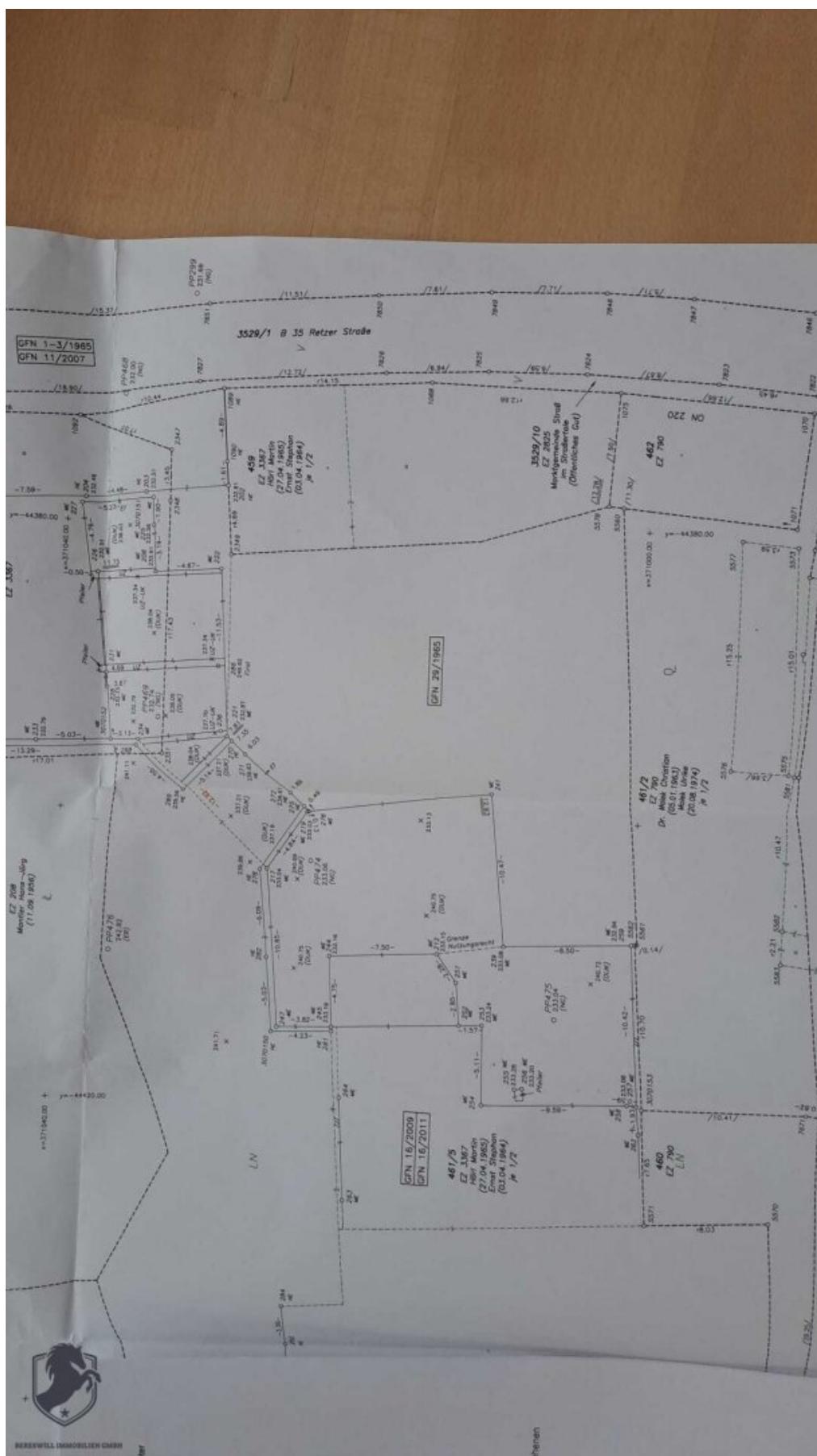




LAGESKIZZE

Obergeschoß





Objektbeschreibung

Projektliegenschaft mit Hallen & Büros – Straß (Bezirk Krems)

Key Facts:

- Grundstück: ca. 3.420 m²
- Baufläche (Gebäude): ca. 2.562 m²
- Nutzung: Hallen EG / Büros OG
- Objektart: Gewerbe- & Projektliegenschaft
- Übergabe: weitgehend geräumt binnen ca. 6-12 Monaten
- Preisindikation: € 449.000 VB

Investment-Case

Zum Verkauf gelangt eine großvolumige Projektliegenschaft mit bestehendem Hallen- und Bürokomplex auf einem 3.420 m² großen Grundstück in attraktiver Gewerbelage im Bezirk Krems.

Die Bestandsstruktur (Hallen im Erdgeschoss, Büroflächen im Obergeschoss) ermöglicht sowohl eine kurzfristige Revitalisierung als auch eine vollständige Projektentwicklung (Abbruch & Neubau).

Der aktuelle Gebäudebestand ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch durch die vorhandene Kubatur und die Grundstücksgröße eine hervorragende Basis für wertsteigernde Projektentwicklung.

Nutzungsszenarien

Szenario 1 – Revitalisierung & Vermietung

- Teil- oder Gesamtsanierung
- Nutzung als Gewerbe-, Lager- und Büroflächen
- Mieteinnahmen nach Modernisierung

- Kurz- bis mittelfristiger Cashflow

Szenario 2 – Abbruch & Neubau

- Entwicklung moderner Gewerbe- oder Betriebsflächen
- Neubau von Hallen + Büro
- Deutlich höhere Drittverwendungsfähigkeit
- Exit mit deutlicher Wertsteigerung

Szenario 3 – Umnutzung / Repositionierung

- Kombination aus Bestand & Neubau
- Flexible Projektstruktur
- Optimierung der Flächeneffizienz

Investment-Highlights

- Große zusammenhängende Fläche
- Hallen + Büros = sofort verwertbare Struktur
- Reduzierter Entsorgungsaufwand (Räumung zugesagt)
- Attraktiver Einstiegspreis für Projektentwickler
- Entwicklungspotenzial im Wachstumsraum Bezirk Krems
- Mehrere Exit-Optionen (Hold / Develop / Sell)

Recht & Struktur

- Mehrere Eigentümer
- Gegenseitige Vorkaufsrechte

- Dienstbarkeit (Gehen und Fahren)
- Benützungsregelung gem. § 828 ABGB

Deal Summary

Objekt

Lage

Grundstück

Bestand

Übergabe

Preis

Käufer

Wir bieten eine großvolumige Projektligenschaft mit Hallen (EG) und Büroflächen (OG) auf 3.420 m² Grundstück im Bezirk Krems an. Die Ligenschaft eignet sich ideal für Revitalisierung, Repositionierung oder Neubau. Übergabe erfolgt weitgehend geräumt. Attraktiver Einstieg für Projektentwickler.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap