

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



**Objektnummer: 1600**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

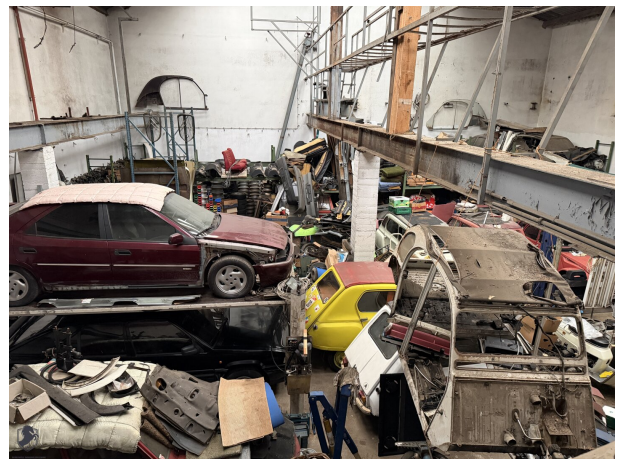
Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

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

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









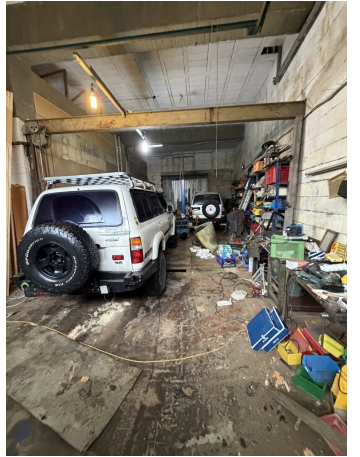
















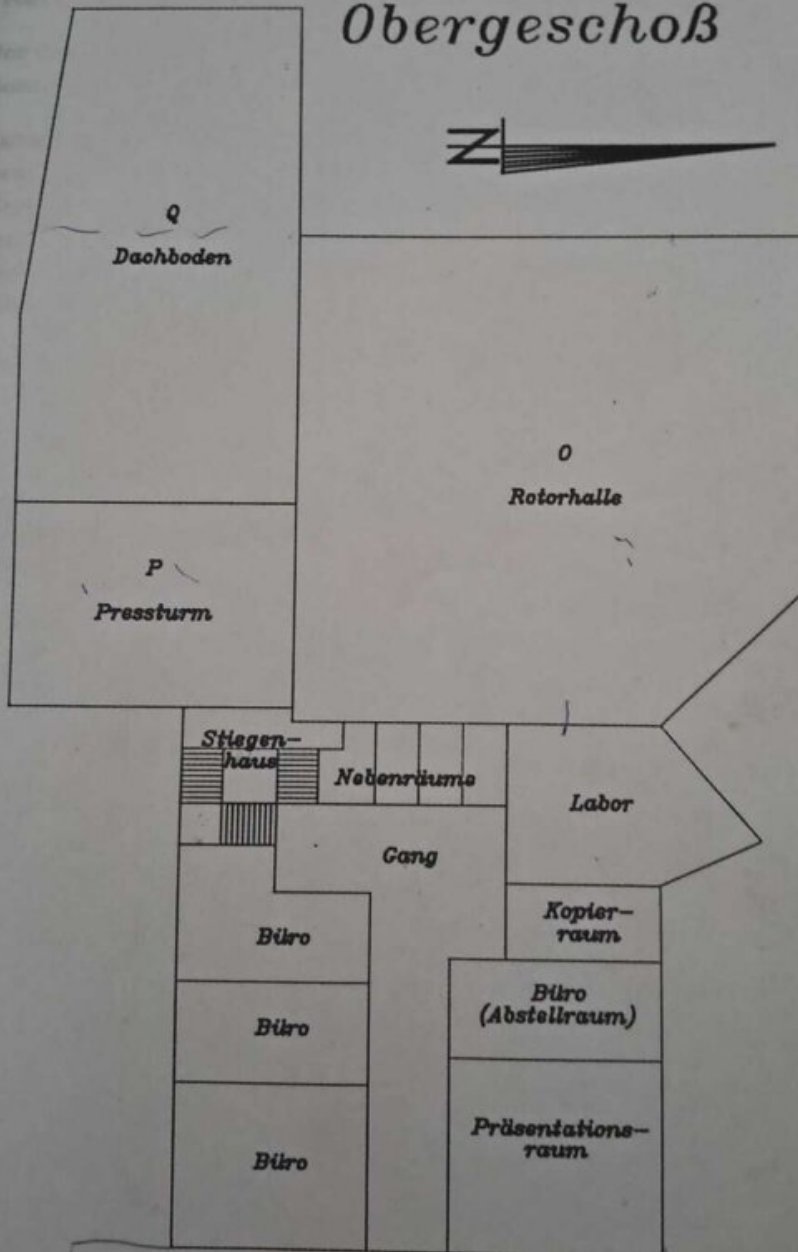


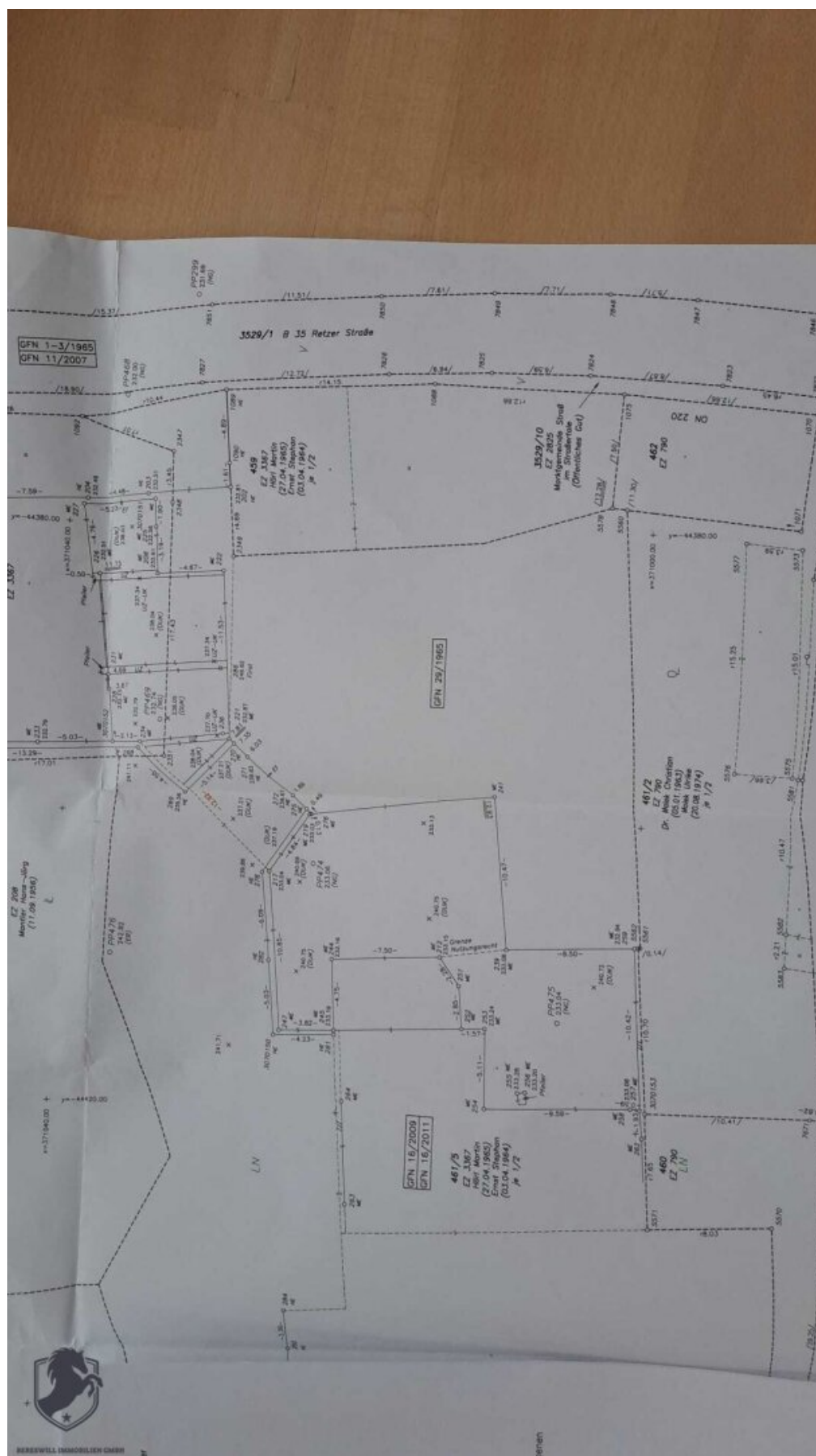




# LAGESKIZZE

## Obergeschoß







# Objektbeschreibung

## Projektliegenschaft mit Hallen & Büros – Straß (Bezirk Krems)

### Key Facts:

- Grundstück: ca. 3.420 m<sup>2</sup>
- Baufläche (Gebäude): ca. 2.562 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> 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 Projektliegenschaft mit Hallen (EG) und Büroflächen (OG) auf 3.420 m<sup>2</sup> Grundstück im Bezirk Krems an. Die Liegenschaft 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