

**Firmensitz / Betriebsobjekt mit 320m² Büros, 400m²
Hallen/Garagen & 750m² Lagerplatz**



Vielseitiges Gewerbeobjekt

Objektnummer: 8164/2680

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	720,00 m²
Lagerfläche:	400,00 m²
Bürofläche:	320,00 m²
Zimmer:	9
WC:	3
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	G 272,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaltmiete (netto)	5.200,00 €
Kaltmiete	5.200,00 €
Miete / m²	7,22 €
Provisionsangabe:	

18.720,00 € inkl. 20% USt.

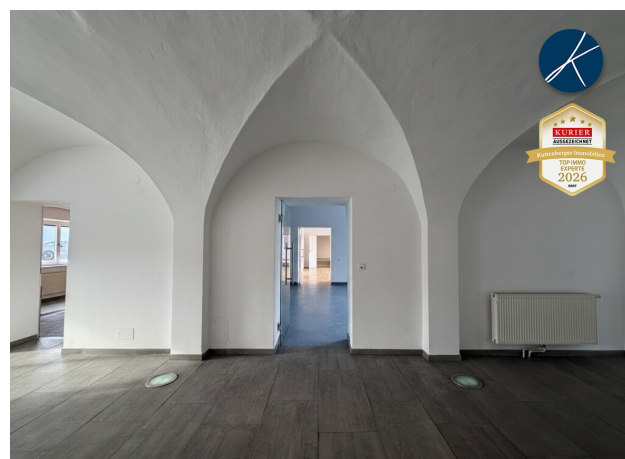
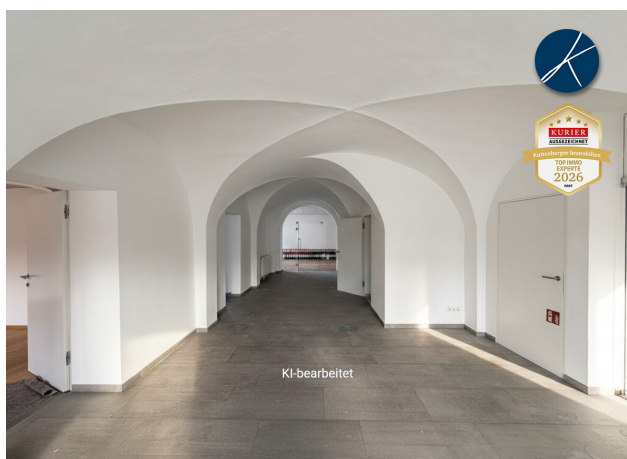
Ihr Ansprechpartner

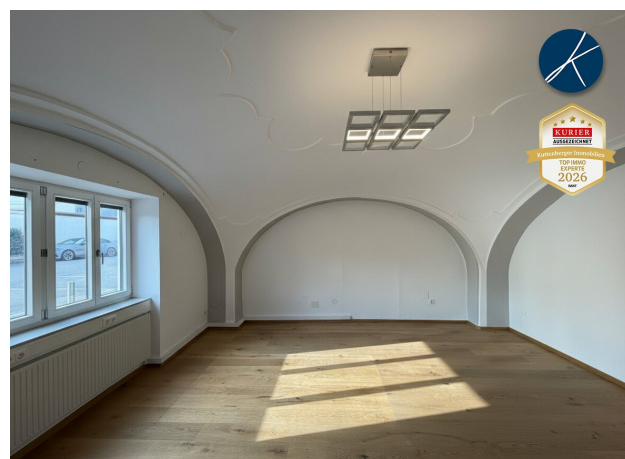
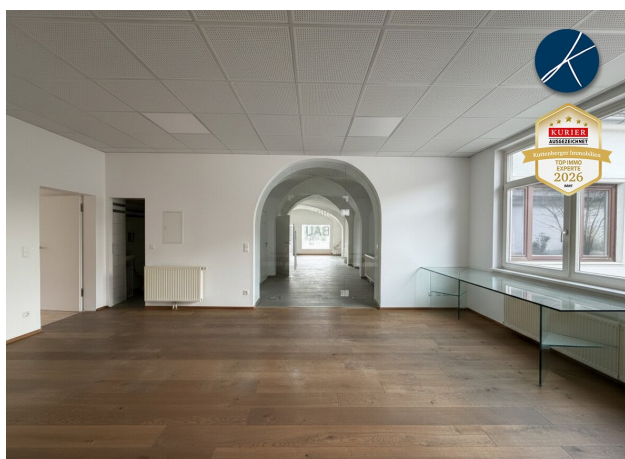


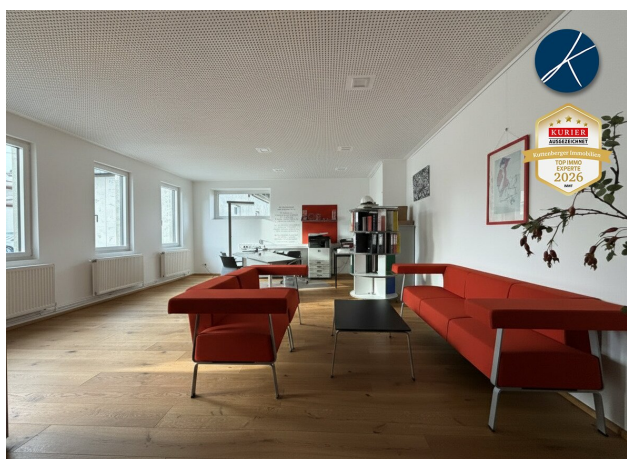
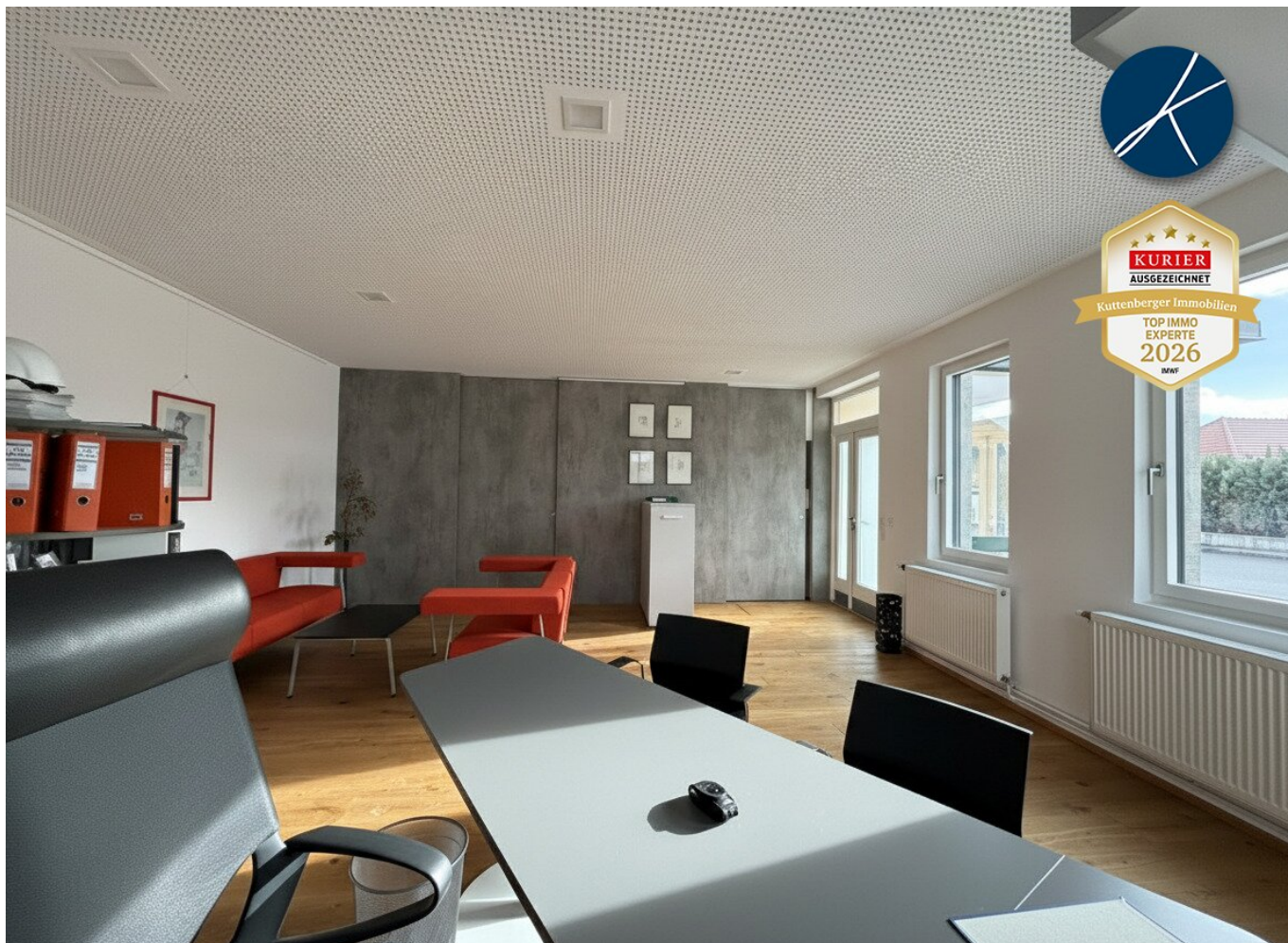
Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6







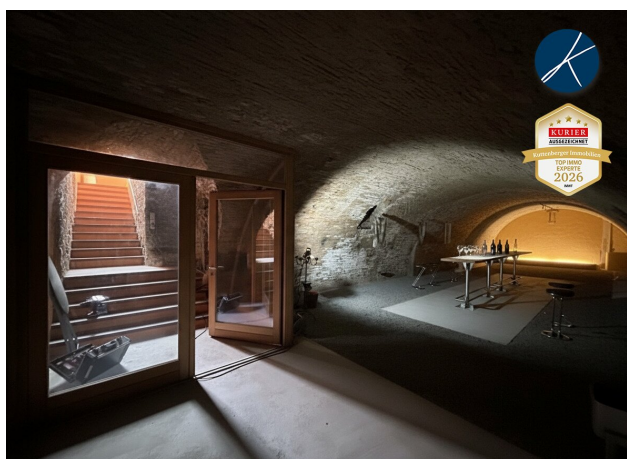












Objektbeschreibung

Vielseitiges Gewerbeobjekt mit Büro, Lagerflächen & Garagen

Kauf oder Miete möglich

Zur unbefristeten Vermietung gelangt ein **3.166 m² großes Areal** in Krems-Landersdorf mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für einen **Firmensitz** mit großzügigen **Büroflächen**, **Lagerhallen**, **Garagen** und einer großen **Freifläche** zum Lagern, Parken usw.

Die Liegenschaft teilt sich wie folgt auf:

Bürohaus (ca. 320m²):

Die **Büroflächen** wurden vor rund 20 Jahren **generalsaniert** und präsentieren sich in einem **guten Gesamtzustand**. Über einen Windfang gelangt man in den **zentralen Vorraum** mit einem schönen Gewölbe, von dort sind teils zentral und teils kreisförmig insgesamt **9 Büro- oder Arbeitsräume** zu erreichen. Weiters gibt es **2 Teeküchen**, **3 Toilettenräume** sowie eine schöne **Atrium-Terrasse mit Grünfläche**. Beheizt wird das Objekt mit einer **Gaszentralheizung** und Radiatoren, auf dem Dach ist eine **PV-Anlage** (8kWp) installiert.

Der Vermieter würde in Abstimmung mit dem neuen Mieter noch kosmetische Renovierungen (z.B. neue Fußböden) vornehmen lassen.

Parkplatz:

Direkt beim Eingang befinden sich **8 markierte Parkplätze**, wovon 2 mit **E-Ladestationen** ausgestattet sind. Weiters könnten Fahrzeuge im hinteren Bereich des **Firmengeländes** abgestellt werden.

Lagerhallen/Garagen (ca. 400m²):

Im hinteren Teil der Liegenschaft befinden sich insgesamt **6 gemauerte Lagerboxen** bzw. **LKW-Garagen**, teilweise mit **Schiebetoren** ausgestattet. Weiters ist auch eine **Montagegrube** vorhanden.

Lagerplatz (asphaltiert, ca. 750m²):

Vor den Lagerboxen und Garagen stehen großzügige **Lagerflächen** mit LKW-tauglichem Untergrund zur Verfügung. Eine **Flutlichtanlage** ist vorhanden.

Zusätzlich stehen insgesamt noch ca. **350m² Gartenflächen** sowie ein schöner **Weinkeller (ca. 80m²)** mit einem großen Tisch für **Repräsentationszwecke** oder **Weinverkostungen** zur

Verfügung.

Das Objekt wird als Ganzes und **unbefristet** vermietet. Der monatliche Hauptmietzins beträgt **€ 5.200,-** zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer.

(Hinweis: Die Liegenschaft könnte auch im Eigentum erworben werden, die Kaufpreisvorstellung liegt bei € 1.400.000,-)

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorteilen dieses vielseitigen Gewerbeobjekts und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin bei Sonja Pirker unter 0660 6008002.

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf 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 - - -](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap