

## Zentrum: Projekt für Neubau + Sanierung in Top Lage!



Symbolfoto

**Objektnummer: 8164/2745**

**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>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	870,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



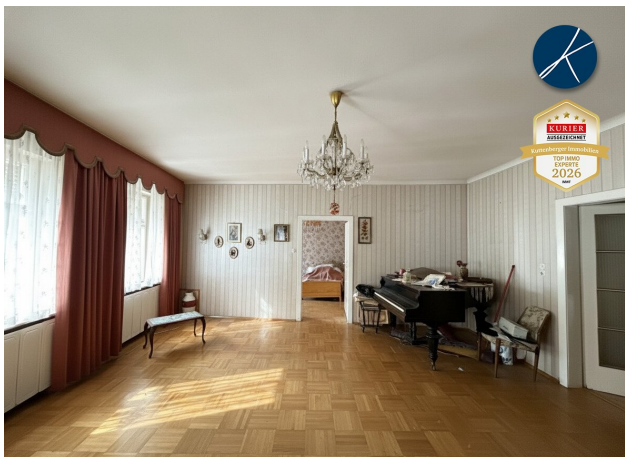
### Sonja Pirker

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 660 6008002

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







## Objektbeschreibung

### Liegenschaft für Bauträger im Zentrum von Krems

In **Toplage** von Krems gelangt eine Liegenschaft für **Sanierung** und mit zusätzlichem **Neubaupotenzial** zum Verkauf.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein **bestandsfreies Zinshaus** mit ca. 370m<sup>2</sup> Wohnfläche (dzt. 6 Wohnungen) und einem interessanten **Rohdachboden** mit einem Ausbaupotenzial von rund 200m<sup>2</sup> BGF und schönem **Ausblick** auf die Altstadt von Krems. Im **Keller/Souterrain** befinden sich weitere **Räumlichkeiten**, die sich für die Herstellung von einem **Müllraum, Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum und Kellerabteile** eignen würden. Teile der Liegenschaft stehen unter Denkmalschutz, das **letzte Regelgeschoss** und der **Dachboden** wurden allerdings erst in den **Nachkriegsjahren** errichtet!

Die **Bestandswohnungen** sind allesamt **sanierungsbedürftig** und teilweise wurde bereits mit einer **Entkernung** begonnen.

Unmittelbar angrenzend befindet sich ein zugehöriges **Grundstück** mit einem **Neubaupotenzial** von bis zu rund **430m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche plus Außenflächen und Gärten**.

Auf diesem Grundstück befindet sich außerdem eine **Lagerhalle** mit rund 130m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche sich für die Einrichtung von **Garagenplätzen** eignen würde.

Die Summe der **projektierten Wohnflächen** (netto) nach Entwicklung wäre sohin:

Bestand: 370m<sup>2</sup>

Roh-DB: 150m<sup>2</sup>

Neubau: 350m<sup>2</sup>

**Summe: 870m<sup>2</sup>**

zuz. Balkone/Terrassen/Gärten + Garagen

(ohne Gewähr)

***Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und entwickeln Sie Ihr exklusives Immobilienprojekt mit Garagenplätzen mitten im Zentrum von Krems!***

## Kontakt:

Sonja Pirker

+43 660 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](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 ---](#)

\*\*\*\*\*

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 <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap