

Bestandsfreies Zinshaus in begehrter Lage von Krems!



Objektnummer: 2143/86

Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Nutzfläche:	781,46 m ²
Kaufpreis:	770.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Güntner

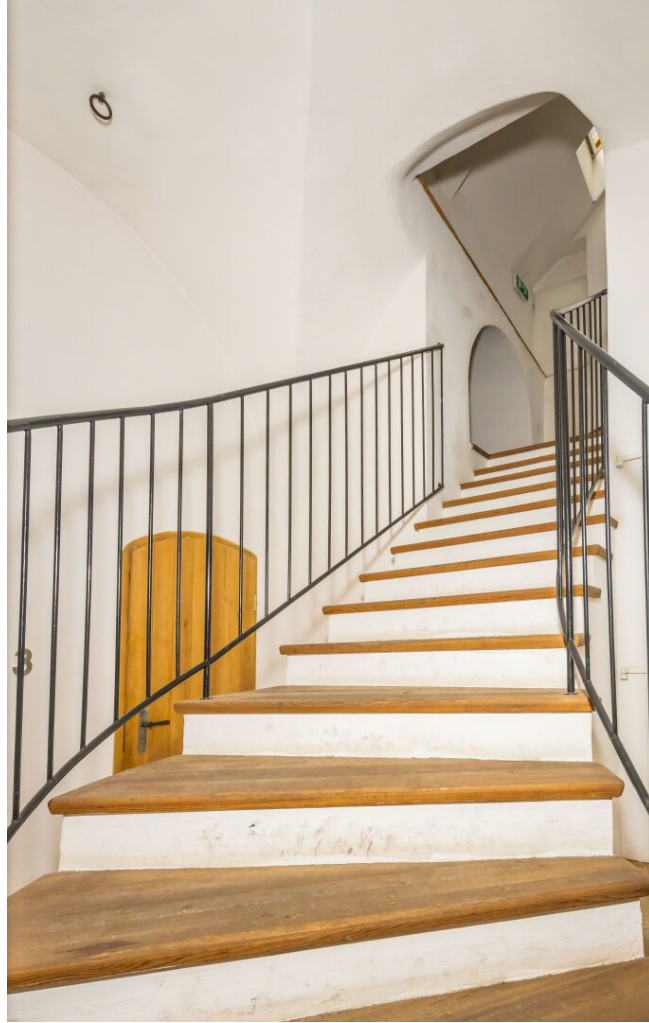
Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien

T +43 664 43 62 530

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







Erdgeschoss M1:100



Objektbeschreibung

Die Liegenschaft ist mit einem eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Laut Denkmalschutzbescheid stammt das Gebäude aus dem 15. bzw. 16. Jahrhundert. Die Liegenschaft wurde ursprünglich überwiegend gewerblich genutzt und in den frühen 2000er-Jahren umfassend um- und ausgebaut, insbesondere durch den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Die konsensmäßige Fertigstellung wurde seitens der Baubehörde im Jahr 2014 bestätigt.

Das Objekt umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit und ein separates Lager:

Top 1–6 (Wohnnutzung): ca. 483 m² Wohnnutzfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschosse

Top 7 (Gewerbe): ca. 108,66 m² im Keller zzgl. ca. 80,25 m² im Erdgeschoss

Lager: ca. 16,50 m² im 1. Obergeschoss

Die Gewerbeflächen befinden sich lagebedingt im Erdgeschoss bzw. Kellerbereich (faktisch Untergeschoss aufgrund der Hanglage) und sind ohne erhebliche Investitionen nur eingeschränkt vermietbar.

Eine Anpassung des Eingangsbereichs ist aufgrund des Denkmalschutzes voraussichtlich nicht realisierbar.

Entsprechend wurden die Mietansätze für die Gewerbeflächen konservativ kalkuliert.

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