

Provisionsfrei: Anlageobjekt Studentenhaus mit 7,7% Rendite in Stein



Objektnummer: 5802

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	206,00 m²
Nutzfläche:	230,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	350,00 m²
Kaufpreis:	389.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.888,35 €
Betriebskosten:	207,00 €
Heizkosten:	245,00 €
USt.:	64,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dennis Wabnitz

Wolke 7 Immobilien
Lederergasse 5
3500 Krems

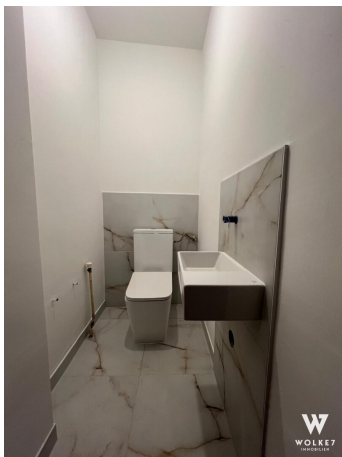
T +43 670 6500828
H +43 670 6500828

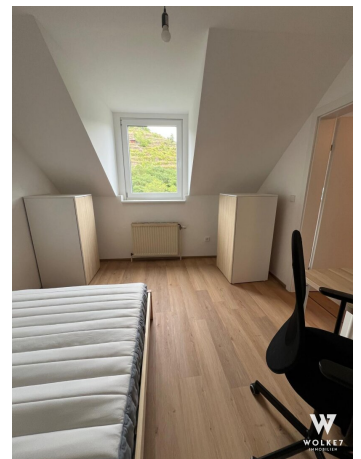
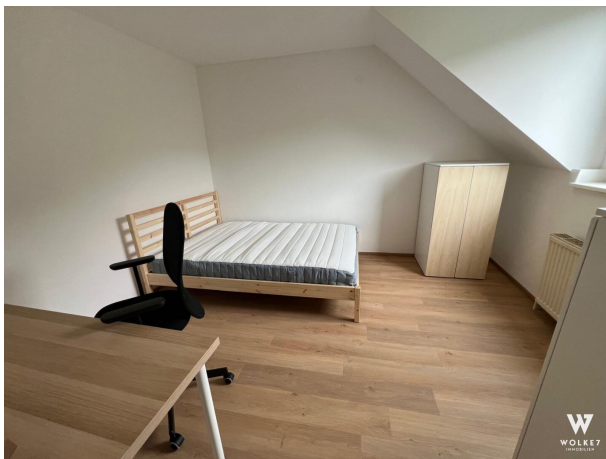
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

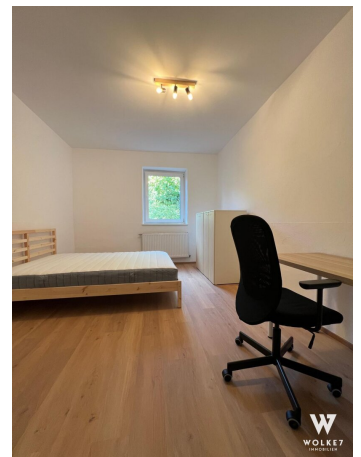


termin zur









Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI: Zweifamilienhaus in Stein mit 7,7% Rendite

In der Reisperbachtalstraße 79 in 3500 Krems an der Donau verkaufen wir ein vielseitig nutzbares Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten. Die Liegenschaft verbindet eine ruhige Lage im Grünen mit der Nähe zur Stadt und eignet sich als Ein- oder Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder Anlageobjekt.

Das Haus verfügt über rund 206 m² Wohnfläche sowie zusätzliche ca. 23 m² Nutzfläche auf einem ca. 558 m² großen Grundstück. Die beiden Wohneinheiten können getrennt betreten werden, sind aber auch über das bestehende Stiegenhaus miteinander verbunden.

Raumaufteilung

Wohneinheit im Erdgeschoss – ca. 102,5 m²:

- Diele mit direktem Ausgang in den Garten
- Küche
- Drei Zimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum unter dem Stiegenaufgang
- Zusätzlicher Lagerraum
- Vorgelagerte Terrasse und Gartenzugang

Wohneinheit im Obergeschoss – ca. 126 m² Gesamtfläche:

- Großzügiger Gemeinschafts- bzw. Wohnbereich
- Separate Küche
- Vier Zimmer mit jeweils ca. 10 bis 17 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Diele bzw. Flur
- Abstellraum
- Vorgelagerte Terrasse mit ca. 19 m² und kleiner Grünfläche

Außenbereich

Der terrassierte Garten bietet viel Privatsphäre und einen schönen Ausblick ins Grüne sowie auf die umliegenden Weinberge. Zwei Terrassen schaffen Platz für gemütliche Sitzbereiche im Freien. Zusätzlich stehen ein kleines Nebengebäude als Lager- oder Abstellraum und drei Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Die wichtigsten Eckdaten

- **Adresse: Reisperbachtalstraße 79, 3500 Krems an der Donau**
- Wohnfläche: ca. 206 m²
- Zusätzliche Nutzfläche: ca. 23 m²
- Grundstücksfläche: ca. 568 m²
- Zwei getrennt begehbare Wohneinheiten

- Insgesamt 9 Zimmer
- Zwei Küchen
- Zwei Badezimmer
- Zwei WCs
- Zwei Terrassen
- Drei Pkw-Stellplätze
- Kleines Nebengebäude bzw. Lager
- Gas-Zentralheizung
- Teilweise möbliert
- Nicht unterkellert

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im grünen Reisperbachtal und bietet naturnahes Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Stadt Krems. Das Kremser. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universitäten, medizinische Versorgung und das umfangreiche Freizeitangebot der Stadt Krems befinden sich damit in gut erreichbarer Nähe.

Durch die Nähe zu den Kremser Hochschulen eignet sich die Immobilie auch ausgezeichnet für die Vermietung an Studierende, Mitarbeitende oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Entfernungen:

- St. Pölten: ca. 30 km
- Tulln: ca. 40 km
- Wien: ca. 80 km

Kaufpreis

389.000€

Besichtigungen sind ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Weitere Unterlagen, Grundrisse und Informationen zur bisherigen Nutzung bzw. zu möglichen Mieteinnahmen stellen wir ernsthaften Interessenten gerne zur Verfügung.

Alle Flächenangaben sind Circa-Angaben. Die Informationen beruhen auf den vorhandenen Unterlagen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

? Kontakt

Dennis Wabnitz MSc

Mobil: **0670 6500828**

dw@w7.immo

Website: www.w7.immo

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap