

Büro / Atelier in Zentrumslage



KI-bearbeitet

Hauptraum (ca. 96 m²)

Objektnummer: 8164/2886

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	217,00 m²
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.350,00 €
Miete / m²	5,53 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Hieke

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

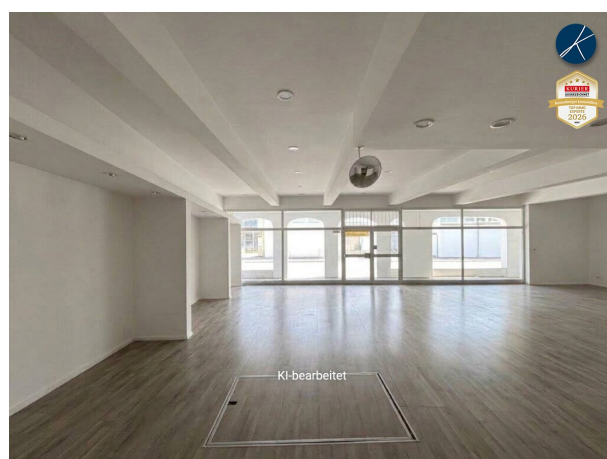
T +43 676 7704900
H +43 676 7704900

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

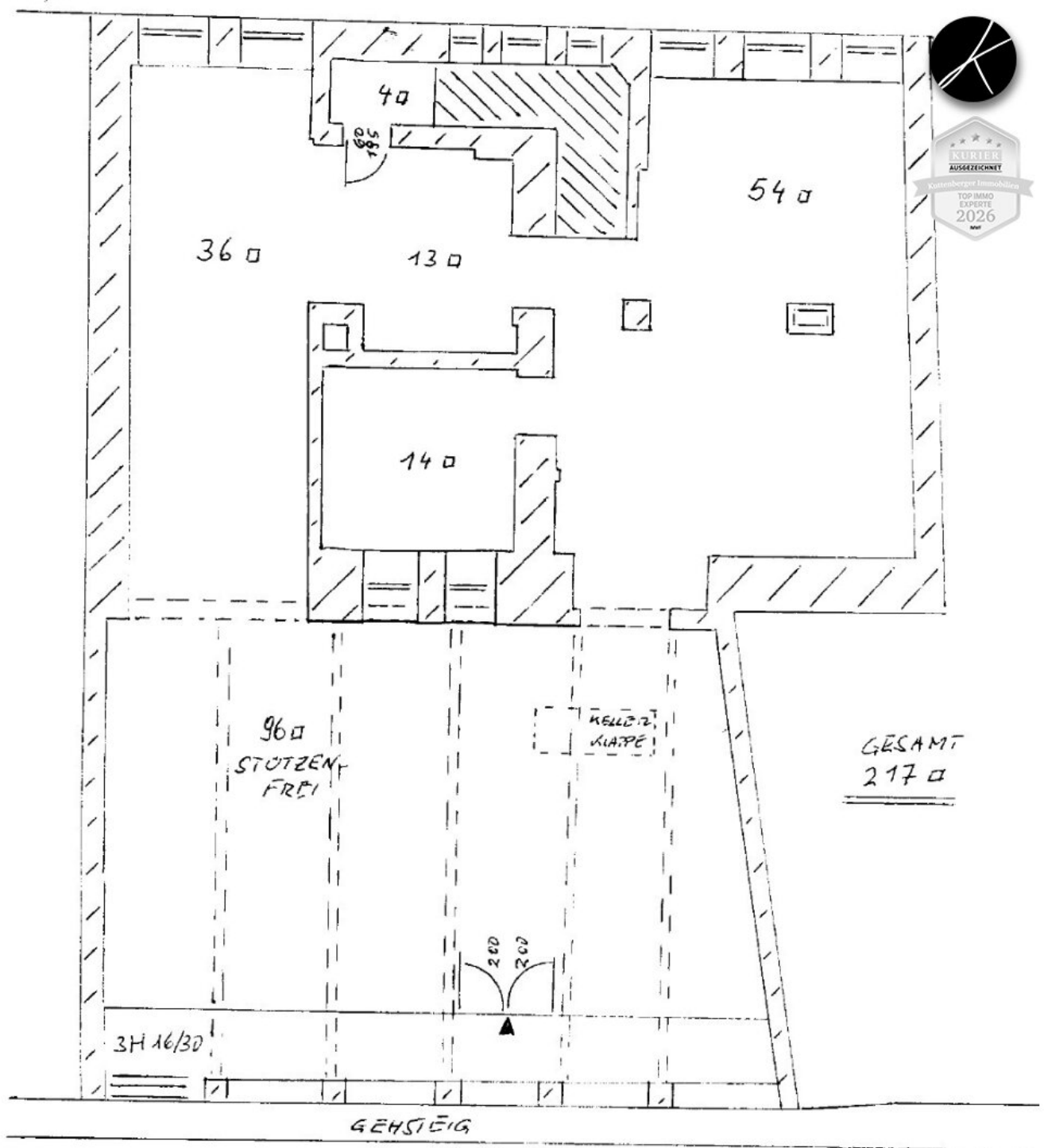


Wieviel ist meine Immobilie wert?

Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at







Objektbeschreibung

Büro / Atelier im Zentrum von Krems

Zur langfristigen Vermietung gelangt ein geräumiges Gewerbeobjekt in zentraler Lage von Krems in unmittelbarer Nähe zur neuen Begegnungszone in der Unteren Landstraße sowie zum Bahnhof.

Der offene Grundriss mit **wenig tragenden Zwischenwänden** bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der **Hauptraum ist ca. 96 m²** groß und verfügt über eine **12 m lange Schaufensterfront**. Von dort gelangt man an der rechten Seite in einen **weiteren Raum mit rund 54 m²** und an der linken Seite in einen **Raum mit ca. 36 m²**. Dazwischen liegt ein Bereich von rund 27 m² welcher aktuell durch Leichtbauwände in 2 kleine Räume für Büro und Personalraum abgeteilt wurde. Eine **Toilette** ist ebenso vorhanden. Beheizt wird das Objekt mit einer **Gasetagenheizung**.

Der Zugang zum Objekt erfolgt über einen vorgelagerten **Arkadengang** mit einer rund **12 Meter langen Schaufensterfront**. Durch die Errichtung einer kleinen Rampe könnte der geringe Niveauunterschied zum Gehsteig ausgeglichen und damit sowohl ein **barrierefreier** Zugang als auch eine unkomplizierte Anlieferung mittels Palettenwagen ermöglicht werden.

Das **vielseitig nutzbare** Gewerbeobjekt eignet sich dank seiner **zentralen Lage**, der **großzügigen Raumaufteilung** und des **ebenerdigen Zugangs** ideal als **Geschäftslokal, Büro, Schauraum, Praxis, Werkstatt oder Lager** – auch in kombinierter Nutzung. Besonders attraktiv ist es für etablierte Unternehmen mit zusätzlichem Platzbedarf sowie für Betriebe, die eine Niederlassung in Krems eröffnen möchten.

Die **Nähe zur Innenstadt** und zur neuen **Begegnungszone** sowie die **gute Erreichbarkeit mit Auto, Bus und Fahrrad** bieten optimale Voraussetzungen. Eine **Ladezone** direkt vor dem Eingang sowie öffentliche Parkplätze und Fahrradabstellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **Kombination** aus ansprechender Fassade, großzügigen Flächen und attraktivem Mietzins eröffnet **vielfältige** Nutzungsmöglichkeiten – etwa für **Fachhandel, Handwerk, Planung und Beratung, Gesundheitsdienstleistungen, Büro- und Kreativkonzepte oder Lagerzwecke**.

Miete: € 1.200,- plus 150,- allgemeine Betriebskosten = € 1.350,- netto zuzüglich 20% Ust = € 1.620,- gesamt brutto.

Energiekosten sind mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten.

Keine Gastronomie oder Lieferdienste!

(Hinweis: Die Fotos zeigen mit KI generierte Vorschläge für eine mögliche künftige Gestaltung bzw. Nutzung)

* * * * *

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- [- - - Verkaufsberatung anfragen - - -](#)
- [- - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -](#)
- [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

KUTTENBERGER IMMO wurde **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)

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap