Haus mit Umbaubewilligung in Wohnungsprojekt im historischen Zentrum Krems Alt Rehberg, Teilbares Grundstück!

Ansicht Straße

Objektnummer: 1046

Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1972
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	285,94 m²
Nutzfläche:	409,17 m²
Zimmer:	11
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Keller:	27,41 m²
Heizwärmebedarf:	F 249,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	360.000,00 €
Kaufpreis / m²:	879,83 €
Betriebskosten:	158,69 €
USt.:	15,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN
Köszali

IMMOBILIEN
Köszali

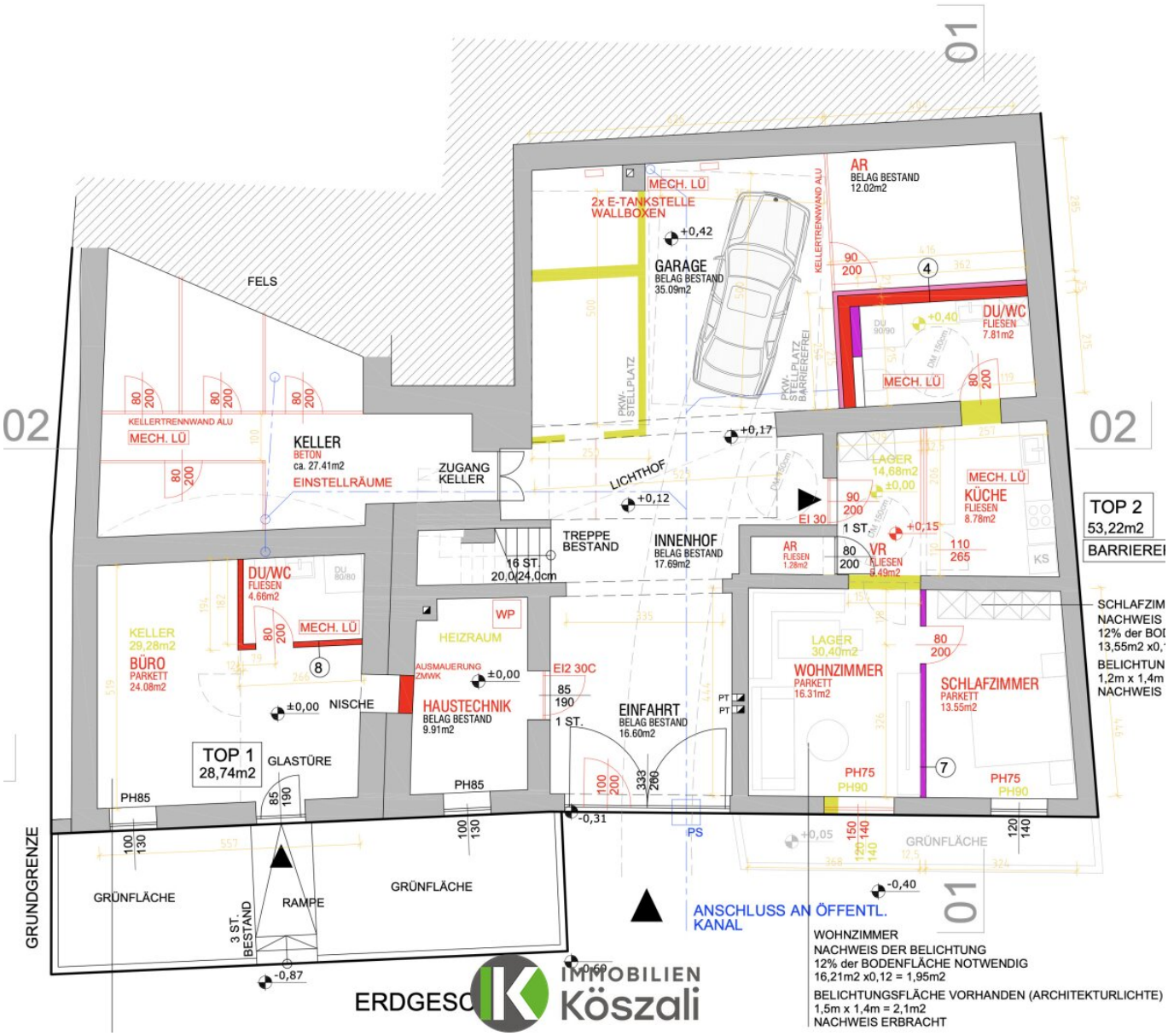
IMMOBILIEN
Köszali

IMMOBILIEN
Köszali

IMMOBILIEN
Köszali

IMMOBILIEN
Köszeli

IMMOBILIEN
Köszeli


01
02
02
01
FELS
KELLER
BETON
ca. 27.41m2
EINSTELLRÄUME
KELLERTRENNWAND ALU
MECH. LÜ
ZUGANG KELLER
LICHTHOF
+0,12
+0,17
GARAGE
BELAG BESTAND
35.09m2
2x E-TANKSTELLE
WALLBOXEN
MECH. LÜ
+0,42
PKW-STELLPLATZ
PKW-STELLPLATZ BARRIEREFREI
KELLERTRENNWAND ALU
AR
BELAG BESTAND
12.02m2
DU/WC
FLIESEN
7.81m2
+0,40
MECH. LÜ
LAGER
14,68m2
±0,00
MECH. LÜ
KÜCHE
FLIESEN
8.78m2
+0,15
EI 30
1 ST.
AR
FLIESEN
1.28m2
VR
FLIESEN
9.49m2
KS
TOP 2
53,22m2
BARRIEREI
TREPPE
BESTAND
16 ST.
20,0/24,0cm
INNENHOF
BELAG BESTAND
17.69m2
DU/WC
FLIESEN
4.66m2
KELLER
29,28m2
BÜRO
PARKETT
24.08m2
MECH. LÜ
WP
HEIZRAUM
AUSMAUERUNG ZMWK
±0,00
EI2 30C
HAUSTECHNIK
BELAG BESTAND
9.91m2
±0,00
NISCHE
TOP 1
28,74m2
GLASTÜRE
PH85
PH85
1 ST.
EINFAHRT
BELAG BESTAND
16.60m2
-0,31
PS
LAGER
30,40m2
WOHNZIMMER
PARKETT
16.31m2
SCHLAFZIMMER
PARKETT
13.55m2
PH75
PH90
PH75
PH90
+0,05
GRÜNFLÄCHE
-0,40
GRÜNFLÄCHE
GRÜNFLÄCHE
RAMPE
3 ST.
BESTAND
-0,87
-0,69
GRUNDGRENZE
ANSCHLUSS AN ÖFFENTL.
KANAL
SCHLAFZIM
NACHWEIS
12% der BO
13,55m2 x0,
BELICHTUN
1,2m x 1,4m
NACHWEIS
WOHNZIMMER
NACHWEIS DER BELICHTUNG
12% der BODENFLÄCHE NOTWENDIG
16,21m2 x0,12 = 1,95m2
BELICHTUNGSFLÄCHE VORHANDEN (ARCHITEKTURLICHTE)
1,5m x 1,4m = 2,1m2
NACHWEIS ERBRACHT
ERDGESC
IMMOBILIEN
Köszali

1. OBERGESCHOSS

IMMOBILIEN Köszali

Objektbeschreibung

Dieses **baubewilligte Wohnprojekt** für **4 perfekte Wohneinheiten plus 1 Büro** in der Ortskernlage Krems Alt Rehberg ganz nah am Weltkulturerbe Wachau ist zu kaufen!

Die perfekte Planung und die Ausnutzung der örtlichen Gegebenheiten ergeben eine **Nettonutzfläche von rund 409 m2,** Garagenflächen mit ca. 48 m2 , **Terrassenflächen** ca. 97 m2, Balkonfläche ca. 6 m2 zusätzlich gibt es einen Innenhof, Haustechnikraum und Parteienkeller.

Die **bewilligte Wohnnutzfläche beträgt rd. 250 m2,** dazu kommt noch eine **bewilligte Bürofläche von rd. 29 m2 - somit gesamt rd. 280 m2.**

Der aktuelle Bestand besteht aus einem **"entkernten" Mehrfamilienhauskomplex**. Da dieser Gebäudekomplex in großen Teilen in das Projekt integrierbar ist, ergibt sich hier der **große Vorteil an günstigeren Fertigstellungskosten**. Der l**etzte Umbau bzw. Erweiterung** fand lt. Bauakt im Jahre **1972** statt, Teile der Gebäude sind jedoch weit älter.

Das **Kellergewölbe** zeugt wohl von einer Vergangenheit als Winzerhaus oder ähnlichem.

Ihr weiterer Vorteil: Das Grundstück wird von **zwei öffentlichen Zufahrtsstraßen** erschlossen, eine **Teilbarkeit** ist gegeben, ein **Teilungsentwurf** liegt vor. Eine weitere Bebauung auf der Grundstückfläche ist möglich - ebenso gibt es natürlich auch die Möglichkeit ein weiteres Grundstück abzuteilen und zu verkaufen bzw. zu bebauen.

Der **Ausblick von diesem Grundstück** und die zentrale Lage sind atemberaubend: Sie können den **Blick** in das unvergleichliche **Kremstal** und direkt auf die **Burg Rehberg** genießen! Dies ist der höchste Punkt in Krems Alt-Rehberg - der Ausblick in das Kremstal ist einzigartig!

Die Verkehrsanbindung ist perfekt: der **Stadtbus** Krems fährt regelmäßig in die Stadt und zum Bahnhof Krems - **in 5 Minuten ist der Bahnhof Krems** erreicht! In der Umgebung oder in der Stadt Krems genießen Sie eine perfekte Infrastruktur.

Fertig projektiert und baubewilligt wird dieses tolle und seltene Projekt verkauft - eine perfekte Investition für die Zukunft mitten im Weltkulturerbe Wachau!

Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!

Ihr Service Team von Immobilien Köszali

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://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap