

Am Steindl: Zinshaus mit ausgebautem DG und Gartenwohnung



Außenansicht

Objektnummer: 8164/2941

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	228,00 m ²
Kaufpreis:	650.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.850,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises 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.



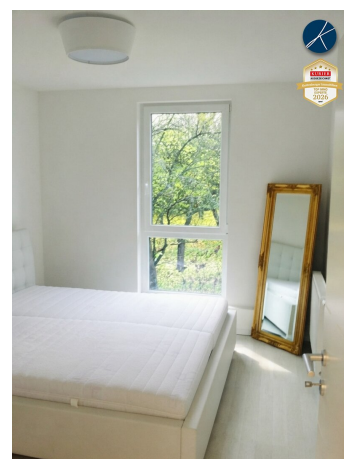
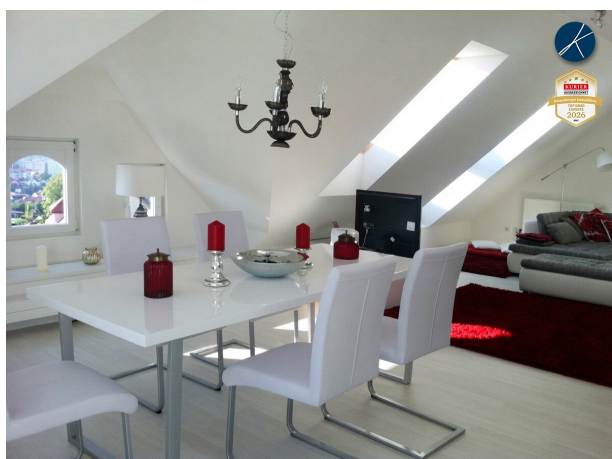
Wieviel ist meine Immobilie wert?
 Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
 Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at

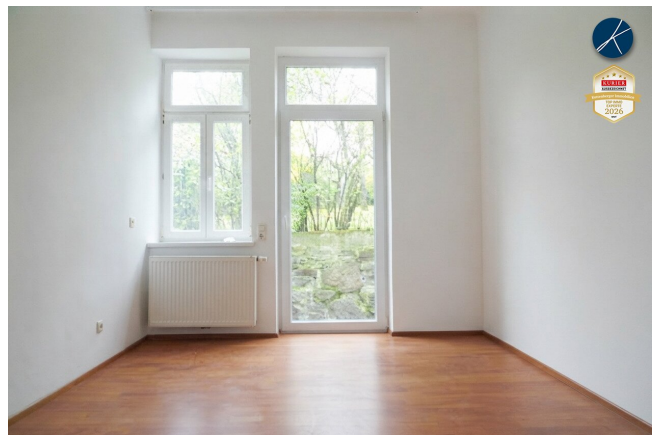
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?

Einfamilienhaus Wohnung Mehrfamilienhaus oder Gewerbetraum

Berechnen











Objektbeschreibung

Zinshaus mit 3 Wohnungen und schönem Ausblick

Zum Verkauf gelangt ein kleines **Zinshaus** mit ausgebautem **Dachgeschoss** und einem netten, kleinen **Garten**.

Das ursprünglich als **Zweifamilienhaus** errichtete Gebäude wurde mit einem **Dachausbau** im Jahr **2011** auf insgesamt **3 Wohnungen erweitert** und verfügt sohin über folgende Einheiten:

- **Top 1** (Hochparterre): **58 m²** / Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC / Mietvertrag **befristet** bis Nov. 2032 / HMZ netto **€ 406,33**
- **Top 2** (Gartenwohnung im OG): **85 m²** / Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Bad/WC + **eigener Garten** / Mietvertrag **befristet** bis Feb. 2030 / HMZ netto **€ 632,86**
- **Top 3** (DG-Wohnung mit Balkon): **85 m²**, Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Bad/WC + **Balkon** / Mietvertrag **befristet** bis Okt. 2028 / HMZ netto **€ 683,11**

Gesamt WNFL: 228 m³

Summe Mieteinnahmen: € 1.722,30 pro Monat (netto HMZ) = € 20.667,60,- pro Jahr.

Alle Wohnungen sind mit **Gasetagenheizungen** ausgestattet, im EG gibt es eine kleine Kellerröhre, im **Garten** befindet sich ein Gerätehäuschen. Aus den Fenstern im OG und DG bietet sich ein **wundervoller Ausblick über die Stadt** Krems über die Donau bis nach Göttweig.

Das Objekt eignet sich auf Grund der **fußläufigen Nähe zum Zentrum** auch für den **Eigenbedarf** (nach Ablauf der Befristungen).

Die Kaufpreisvorstellung liegt bei € 650.000,- was einer Rendite von 3,18% bzw. einem m²-Preis iHv € 2.850,- entspricht.

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)

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 <1.000m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap