Am Steindl: Mehrfamilienhaus 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 m²
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.

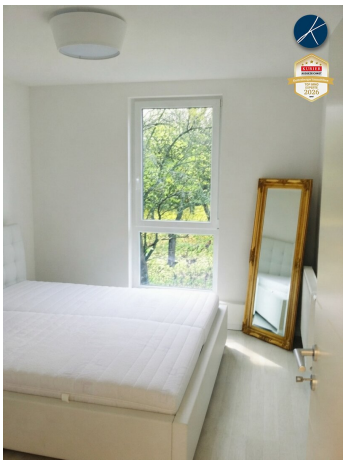



Wieviel ist meine Immobilie wert?
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?
Einfamilienhaus
Wohnung
Mehrfamilienhaus
weiter






















KURIER
AUSGEZEICHNET
Kastenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026

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