Vielseitige Liegenschaft mit großem Entwicklungspotenzial am Rande der Kremser Innenstadt



Objektnummer: 5700

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	235,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.063,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dennis Wabnitz

Wolke 7 Immobilien N GmbH
Lederergasse 5
3500 Krems

T +43 670 6500828
H +43 670 6500828

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.








WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage am Rande der Innenstadt von Krems an der Donau gelangt diese charmante Liegenschaft mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zum Verkauf. Das Gebäude befindet sich im **Bauland-Kerngebiet** und bietet mit rund **230 m² Nutzfläche auf zwei Geschossen** hervorragende Voraussetzungen für Eigennutzer, Investoren und Projektentwickler.

Ob als Studentenhaus, Gewerbeobjekt oder klassische Lagerfläche – diese Immobilie überzeugt durch ihre Flexibilität und ihr interessantes Ertragspotenzial.

Gebäude und Ausstattung

Die Gebäudehülle befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Sowohl die Fassade als auch die Fenster im Obergeschoss wurden im Jahr 2001 erneuert.

Im Erdgeschoss befindet sich ein kürzlich renoviertes Badezimmer. Eine Heizungsanlage ist derzeit nicht vorhanden, ein Gasanschluss steht jedoch zur Verfügung.

Seitlich des Gebäudes befindet sich eine Gartenfläche mit bestehendem Schuppen. Dieser Außenbereich bietet zusätzliches Gestaltungspotenzial, beispielsweise für die Errichtung einer Terrasse oder die Schaffung von Stellplätzen, vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

Attraktive Nutzungsmöglichkeiten mit Renditepotenzial

Besonders interessant ist die Liegenschaft aufgrund ihrer unterschiedlichen Nutzungsperspektiven:

1. Entwicklung zu einem Studentenhaus

Für das erste Obergeschoss wurde bereits eine Planung zur Zimmervermietung an Studenten ausgearbeitet. Durch die ergänzende Umgestaltung des Erdgeschosses könnte das gesamte Gebäude zu einem Studentenhaus entwickelt werden.

Die Nähe zur Kremser Innenstadt und die Nachfrage nach studentischem Wohnraum machen diese Nutzung zu einer interessanten Perspektive für renditeorientierte Investoren. Die baurechtliche Zulässigkeit und konkrete Umsetzung sind entsprechend zu prüfen.

2. Gewerbliche Nutzung

In der Vergangenheit bestand für die Liegenschaft eine Betriebsanlagengenehmigung für eine

Schlosserei. In Verbindung mit der Widmung Bauland-Kerngebiet eröffnet dies interessante Perspektiven für eine neuerliche gewerbliche Nutzung, vorbehaltlich der Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der erforderlichen Genehmigungen.

3. Weiterführung als Lager- oder Gewerbefläche

Zuletzt wurde die Immobilie als Lagerfläche vermietet und erzielte dabei einen monatlichen Netto-Mietertrag von rund **1.800 Euro**, entsprechend **21.600 Euro netto jährlich**.

Damit bietet die Liegenschaft auch ohne umfassende Umgestaltung eine interessante Grundlage für eine künftige Vermietung. Bei den genannten Mieterträgen handelt es sich um die bisher erzielten Werte, nicht um eine garantierte zukünftige Rendite.

Eine Immobilie – zahlreiche Perspektiven

Die Lage vereint einen soliden Gebäudebestand mit einer attraktiven innerstädtischen Randlage und vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Besonders die bereits angedachte Umwandlung in ein Studentenhaus bietet Potenzial zur langfristigen Ertragsoptimierung. Gleichzeitig ermöglichen die bisherige Nutzung als Lager sowie die gewerbliche Vergangenheit unterschiedliche alternative Nutzungskonzepte.

Eine interessante Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler und Unternehmer, die eine flexibel nutzbare Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial in Krems an der Donau suchen.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Dennis Wabnitz MSc

? Mobil.: +43 670 6500828

? E-Mail: dw@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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

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 <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap