

Zinshaus in historischer Lage



Aussenansicht Steiner Landstraße 50

Objektnummer: 2442_2521

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Mehrfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3500 Stein an der Donau |
| Baujahr: | ca. 1580 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 803,00 m ² |
| Nutzfläche: | 1.550,00 m ² |
| Terrassen: | 5 |
| Heizwärmebedarf: | D 122,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,85 |
| Kaufpreis: | 2.150.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Christoph Czamutzian, Akad. IM

RE/MAX Balance in Krems
Wachaustraße 18
3500 Krems an der Donau

H +436645132233

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



















Objektbeschreibung

Anlageobjekt in der Steiner Landstraße

Inmitten der historischen Altstadt von Krems-Stein gelangen zwei zusammenhängende Liegenschaften zum Verkauf: Steiner Landstraße 50 und 52. Dieses außergewöhnliche Ensemble (die Fassaden der beiden Häuser stehen unter Denkmalschutz) bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer der begehrtesten Lagen der Wachau.

Privat genutzte Einheit – Steiner Landstraße 50

Der Gebäudeteil Steiner Landstraße 50 wird derzeit von den Eigentümern für private Wohnzwecke genutzt und steht im Zuge des Verkaufs bestandsfrei zur Verfügung. Die Wohnräume befinden sich im Obergeschoss und zeichnen sich durch eine durchdachte Aufteilung sowie zwei großzügige Terrassen aus.

Raumaufteilung im 1. Obergeschoss Wohnfläche ca. 143 m²:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Diele
- Büro
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Abstellraum
- Waschküche
- Wintergarten
- Zwei zusammenhängende große Terrassen mit hoher Aufenthaltsqualität

Wohnfläche Dachgeschoss ca. 100 m²

- Diele mit offener Küche
- Wohnzimmer mit Essplatz
- Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer, dzt Büro
- Badezimmer mit Wanne und Dusche

Im Erdgeschoss der Liegenschaft befindet sich neben der derzeit privat genutzten Geschäftsfläche (ca. 31,12 m²) auch ein großzügiger Kellerbereich, der aktuell als Fitnessraum genutzt wird. Darüber hinaus stehen ein weiterer Lagerbereich und ein WC zur Verfügung. Diese Einheit bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Eigennutzer selbst oder zur separaten gewerblichen Nutzung. Die Verbindung von Wohnkomfort, Nutzfläche und Außenbereich schafft ein attraktives Gesamtpaket in toller Altstadtlage von Stein.

Aufstellung der Wohneinheiten – Steiner Landstraße 52

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 13 Wohneinheiten davon sind aktuell 10 Wohnungen vermietet. Zwei Wohnungen befinden sich im Rohzustand und bieten Potenzial zur Sanierung und Aufwertung.

Erdgeschoss:

- Top 1/1: 2-ZI-Wohnung mit Bad/WC und Küche, Wohnfläche ca. 42,62 m² (dzt. vermietet)
- Top 1/2: 1,5-ZI-Wohnung mit Wohn-Esszimmer, Bad/WC und Küche, Wohnfläche ca. 40,23 m² (dzt. vermietet)
- Top 1/3: 1-ZI-Wohnung mit Bad/WC und Küche, Wohnfläche ca. 35,79 m² (dzt. vermietet)
- Top 1/4: 1,5-ZI-Wohnung mit Wohn-Ess-Schlafzimmer, Bad/WC und Küche, Wohnfläche ca. 33,40 m² (dzt. vermietet)
- Top 2: 1-Zimmer-Wohnung mit Bad/WC und Küche, Wohnfläche ca. 29,37 m² (dzt. Leerstand)
- Top 3: 1-Zimmer-Wohnung mit Bad/WC und Küche, Wohnfläche ca. 27,57 m² (dzt. vermietet)
- Top 4: 1-Zimmer-Wohnung mit Bad/WC und Küche, Wohnfläche ca. 28,84 m² (dzt. vermietet)

Obergeschoss:

- Top 5: Maisonette-Wohnung mit 2 Zimmern, Bad/WC und Küche, Wohnfläche ca. 69,97 m² (dzt. vermietet)
- Top 6: 3-Zimmer-Wohnung mit Bad/WC und Küche, Wohnfläche ca. 77,63 m² (dzt. vermietet)
- Top 7: 2-Zimmer-Wohnung mit Bad/WC und Küche, Wohnfläche ca. 71,69 m², eigene Terrasse mit ca. 27,34 m² (dzt. Eigennutzung)
- Top 8: 1-Zimmer-Wohnung mit Bad/WC und Küche, Wohnfläche ca. 33,29 m² (derzeit vermietet)

Dachgeschoss (2. Obergeschoss – hinteres Haus):

- Top 9: 1-Zimmer-Wohnung im derzeitigen Rohzustand, Wohnfläche ca. 38,89 m². Wasser- und Kanalanschluss sind vorbereitet, Stromanschluss bis zur Wohneinheit vorhanden.
- Top 10: 1-Zimmer-Wohnung im derzeitigen Rohzustand, Wohnfläche ca. 31,13 m². Ebenfalls mit vorbereitetem Wasser-, Kanal- und Stromanschluss.

Nebenflächen und Besonderheiten

Im Erdgeschoss des Hauses Nr. 52 befindet sich eine großzügige Einfahrt, die zur Abstellung von Fahrrädern, Motorrädern und Kinderwägen genutzt wird. Zusätzlich stehen mehrere

Nutzräume, Hobbyräume etc. zur Verfügung. Der ruhige Innenhof bietet historischen Flair, zudem existieren noch zwei teilsanierte Kellergewölbe mit Potenzial zur individuellen Nutzung (z. B. Lager, Vinothek o. ä.).

Die Beheizung aller Einheiten erfolgt teilweise über Gas- bzw. Elektroheizung. Diese könnte mittels PV Anlage ergänzt werden.

Eckdaten für beide Einheiten zusammen

- - Grundstücksfläche ca. 1025m²
- - Gesamtnutzfläche ca. 1.550 m² (gliedert sich in Terrassen Flächen, allgemeine Nutzflächen, Innenhof Wohnfläche Haus 50 und Haus 52 sowie Geschäftsfläche Haus 50)
- - Wohnfläche ca. 804 m² (Haus 50 und Haus 52)

Lage, Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich in bevorzugter Lage von Krems-Stein, nur wenige Gehminuten von der Donau-Universität Krems, dem Zentrum von Stein sowie dem kulturellen Ensemble der Altstadt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Nahversorger sind in direkter Umgebung gegeben. Die öffentliche Anbindung ist über Buslinien sowie den Bahnhof Krems (Bahnverbindungen nach Wien und St. Pölten) hervorragend gewährleistet.

Ein Objekt mit Geschichte, Charakter und Potenzial – mitten in Krems-Stein. Ob zur Kapitalanlage oder zur Eigennutzung: Hier verbinden sich Lage, Substanz und Nutzungsmöglichkeiten auf überzeugende Weise.

Ich freue mich Ihnen diese einzigartige Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sie können jedoch während der gesamten Vermarktungszeit alle relevanten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage unter www.remax.at/2442-2521 online nachlesen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient: 122.8
Klasse Heiz D
Energieeffizienzklasse: D
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.85

ntenergieeff
izienz: