

## Ihre Kapitalanlage in Krems-Rehberg: Zinshaus mit Potential



Blick Altbau

Objektnummer: 2442\_2530

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Rehberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1850
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	441,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	871,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	12
<b>Heizwärmebedarf:</b>	172,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,05
<b>Kaufpreis:</b>	1.850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

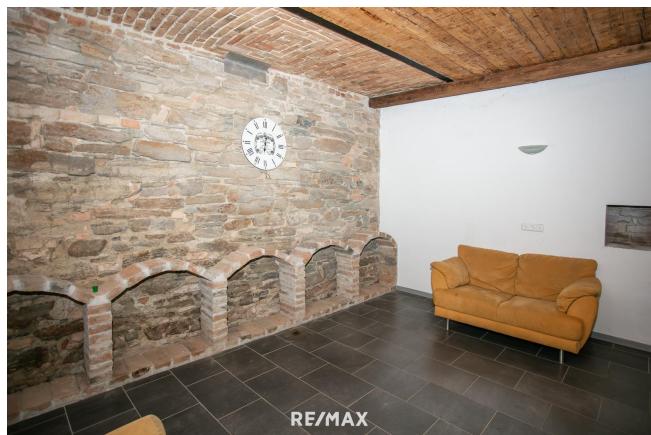


**Christoph Czamutzian, Akad. IM**

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.

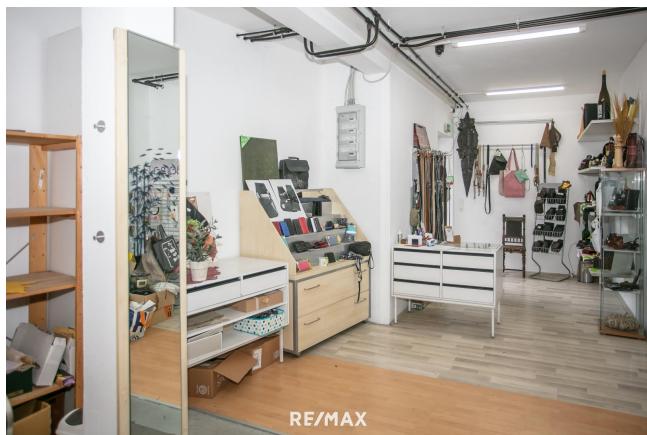




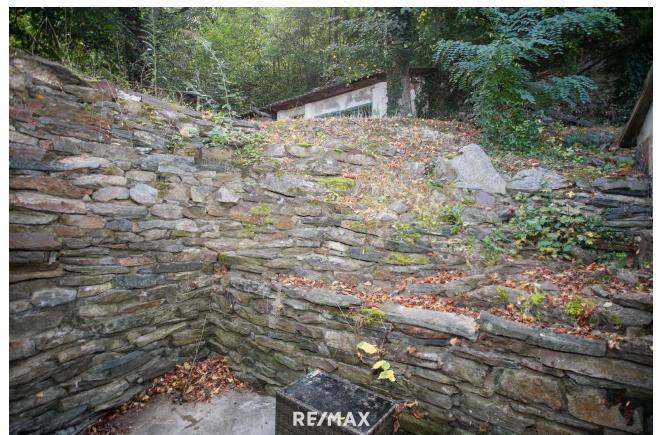




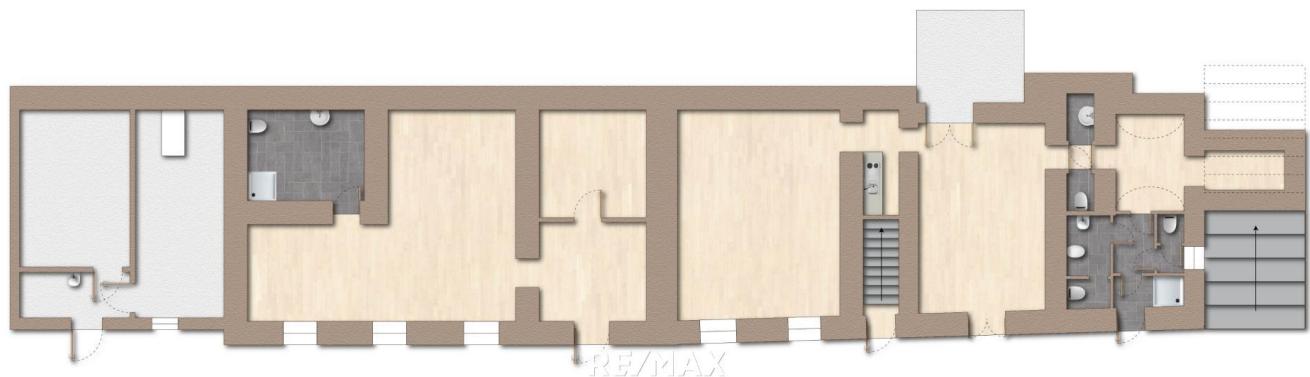


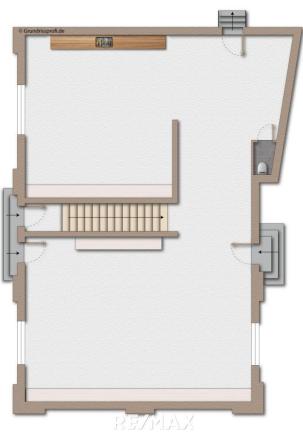


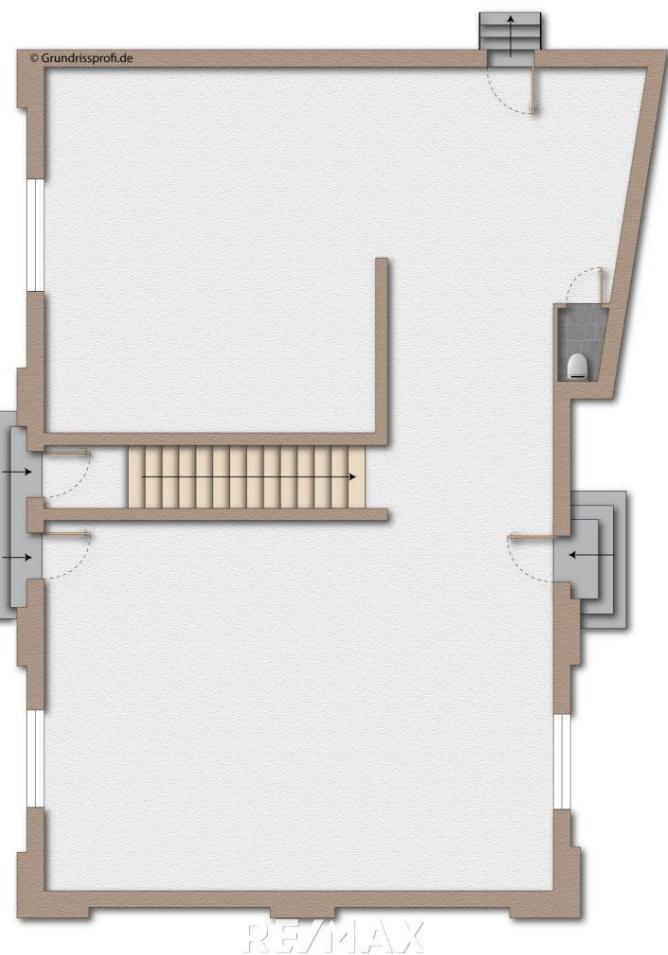












RE/MAX

# Objektbeschreibung

## Anlageobjekt in Krems- Rehberg

Zum Verkauf gelangt ein Zinshaus-Ensemble bestehend aus einem historischen Altbau, sowie einem jüngeren Neubau in Krems an der Donau.

Die Liegenschaft überzeugt durch eine großzügige Grundstücksfläche von rund 2.517 m<sup>2</sup>, eine Gesamtnutzfläche von ca. 871 m<sup>2</sup>, eine Wohnfläche von ca. 441m<sup>2</sup>, sowie eine solide Grundstruktur. Zusätzlich stehen beim Haus 12 Pkw-Stellplätze zur Verfügung,

## Topografie der Liegenschaft

### Altbau Erdgeschoss ca. 165 m<sup>2</sup> Nutzfläche:

- Gewerbefläche Top 1: ehemalige Tierarztpraxis (dzt. nicht vermietet)
- Gewerbefläche Top 2: ehemaliges Solarium (dzt. nicht vermietet)
- historische Kelleröhre, ca. 17 m Länge

### Altbau Obergeschoss ca. 264 m<sup>2</sup>:

Top 3: ca. 87 m<sup>2</sup> (3 Zimmer, Küche, Bad/WC- vermietet)

Top 4: ca. 31 m<sup>2</sup> (1 Zimmer, Bad/WC, keine Küche, Nutzung der Gemeinschaftsküche - vermietet)

Top 5: ca. 28 m<sup>2</sup> (1 Zimmer, Bad/WC, keine Küche, Nutzung der Gemeinschaftsküche - vermietet)

Top 6: ca. 27 m<sup>2</sup> (1 Zimmer, Kochnische, Bad, WC, - vermietet)

Top 7: ca. 47 m<sup>2</sup> (Wohn-Küche, 1 Zimmer, Bad/WC- vermietet)

Top 8: ca. 43 m<sup>2</sup> (Wohn-Esszimmer/Küche Bad/WC- vermietet)

Altbau Dachgeschoss: nicht ausgebaut

### Neubau Erdgeschoss ca. 200 m<sup>2</sup>:

- Top 9 u. 10: Lagerraum und Werkstatt 173 m<sup>2</sup>
- Allgemein- und Nebenflächen inkl. Technikraum (moderne Pelletsheizung, Warmwasseraufbereitung inkl. Heizleistungszähler) und Pellets -Lagerraum

### Neubau Obergeschoss ca. 242m<sup>2</sup> (Dachgeschoss):

Top 11: ca. 58 m<sup>2</sup> + 27 m<sup>2</sup> (Wohn-Esszimmer/Küche, Schlafzimmer, Bad/WC - vermietet)

Top 12: ca. 52 m<sup>2</sup> + 6 m<sup>2</sup> (Wohn-Esszimmer/Küche, Schlafzimmer, Bad/WC - dzt. nicht vermietet)

Top 13: ca. 68 m<sup>2</sup> + 29 m<sup>2</sup> (Wohn-Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad/WC - vermietet)

## **Nebenflächen und Besonderheiten:**

- 12 Pkw-Stellplätze
- moderne Pelletszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- großzügiges Grundstück

## **Zustand der Immobilie:**

Der Altbau präsentiert sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden und dem Baujahr typischen Erhaltungszustand. Das Erdgeschoss bedarf einiger Adaptierungsmaßnahmen um wieder technisch auf einem zeitgemäßen Stand zu sein. Die Wohnungen im Obergeschoss wurden immer adaptiert und sind derzeit vermietet.

Der Neubau(BJ 2017) umfasst im Erdgeschoss zwei große gewerblich genutzte Einheiten und im Obergeschoss/Dachgeschoss drei Wohneinheiten, welche einem zeitgemäßen und sehr modernen Standard entsprechen.

## **Lage, Infrastruktur und Verkehrsanbindung:**

Die Liegenschaft befindet sich in Kremser Grünlage, unweit der Kremser Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Nahversorger sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Die öffentliche Anbindung ist durch Buslinien sowie den Bahnhof Krems mit direkten Bahnverbindungen nach Wien und St. Pölten hervorragend gewährleistet.

## **Zusammenfassung:**

Ein Objekt mit laufenden Mieteinnahmen, Leerstands- und Entwicklungspotenzial sowie historischen Elementen – in Krems.

Ob als Kapitalanlage, Bestandshaltung oder zur Weiterentwicklung: Diese Liegenschaft bietet eine attraktive Kombination aus Lage, Substanz und Nutzbarkeit.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Nettopreis. Eine im Zuge des Ankaufs allfällige Umsatzsteuer ist dem angegebenen Kaufpreis hinzuzurechnen.

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/2442-2530](http://www.remax.at/2442-2530) online nachlesen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 172.2  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Faktor Gesa 2.05  
mtenergieeff  
izienz: