

BESTANDSFREIES ZINSHAUS IN BESTER KREMSE INNENSTADTLAGE



47461

Objektnummer: 141/84514

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Zinshaus Renditeobjekt
Land: Österreich
PLZ/Ort: 3500 Krems an der Donau
Baujahr: 1930
Kaufpreis: 1.100.000,00 €
Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner



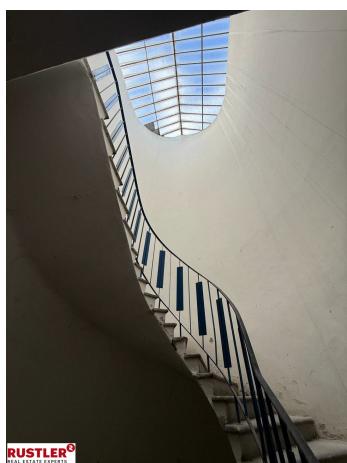
Dino Mujic

Rustler Immobilientreuhand

T 01 8949749 686
H +43 676 83434686
F +43 1 89497499 - 686

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







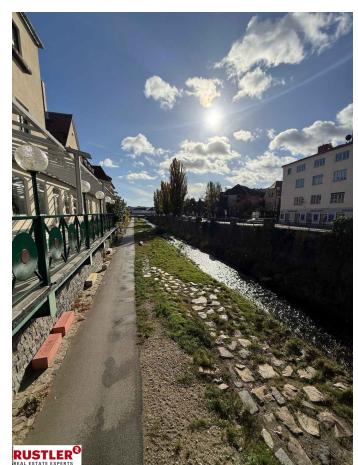
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS





RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Inmitten der belebten Fußgängerzone der Unteren Landstraße, einer der gefragtesten Geschäfts- und Flanierlagen in Krems, befindet sich dieses attraktive, bestandsfreie Zinshaus mit historischem Charme und umfassendem Entwicklungspotenzial. Die Lage zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz, unmittelbare Nähe zu Geschäften, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen sowie beste infrastrukturelle Versorgung aus – eine Top-Adresse für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen. Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Nutzfläche von 864,22 m² und überzeugt durch seine repräsentative Erscheinung sowie seine vielseitige Nutzbarkeit. **Gebäude & Bestand** Das Objekt ist teilweise denkmalgeschützt: Die Obergeschoßfassade aus der Zeit um 1930 prägt den historischen Charakter des Hauses und verleiht diesem Innenstadtgebäude seine besondere architektonische Identität. Weiters verfügt das Zinshaus über einen trockenen Keller, der auch ein Weinlager umfasst – ideal als Lagerfläche für das Geschäftslokal oder als Ergänzung für gastronomische Nutzung. Stellplätze sind am Grundstück nicht vorhanden, was aufgrund der zentralen Fußgängerzonelage üblich ist. **Einreichplanung & Entwicklungspotenzial** Für das Objekt liegt eine Einreichplanung zur Revitalisierung und Neuaufteilung vor. Geplant ist die Errichtung von vier modernen Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 52 m² und 64 m², die optimal an die Nachfrage am Kremser Wohnungsmarkt angepasst sind. Bei der Top 4 ist zusätzlich ein rund 51 m² großer Dachboden zugeordnet, der extra Stauraum und weiteres Nutzungspotenzial bietet. Das großzügige Geschäftslokal bleibt Teil des Objekts und erstreckt sich über zwei Geschoße: Geschäftslokal – Gesamtfläche 358,59 m² Erdgeschoß: 224,44 m² 1. Obergeschoß: 134,15 m² **Das Geschäftslokal gliedert sich wie folgt:** -) Gastraum / Bewirtungsbereich Gastraum: 43,15 m² Terrasse: 41,30 m² 35 Bewirtungsplätze (20 innen | 15 außen) -) Geschäftsfläche (Verkauf/Shop-) Sanitäranlagen-) Aufwärmküche Ein zusätzliches Highlight ist der Keller mit Weinlager, der dem Geschäftslokal zugeordnet ist und wertvolle Erweiterungsmöglichkeiten bietet – insbesondere für Gastronomie Nutzungskonzepte. Dieses Zinshaus in exzellenter Innenstadtlage kombiniert historische Substanz, attraktive Gewerbeflächen und zukunftsorientiertes Entwicklungspotenzial. Die Lage in der Fußgängerzone, die hohe Frequenz, das Weinlager im Keller sowie die geplante Schaffung moderner Wohneinheiten machen dieses Objekt zu einer erstklassigen Investmentchance im Herzen von Krems.