

**Vollvermietetes Neubau-Zinshaus am Hauptplatz Schrems  
– nachhaltig & architektonisch herausragend**



Städtebauliche Einbindung

**Objektnummer: 3867/36**

**Eine Immobilie von RE/MAX Synergie**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hauptplatz 14
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3943 Schrems
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	1.065,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	1.258,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	12
Heizwärmebedarf:	C 59,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	4.475.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.557,23 €
Infos zu Preis:	

Der angegebene Kaufpreis ist ein Netto-Kaufpreis zzgl. 20 % Umsatzsteuer.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

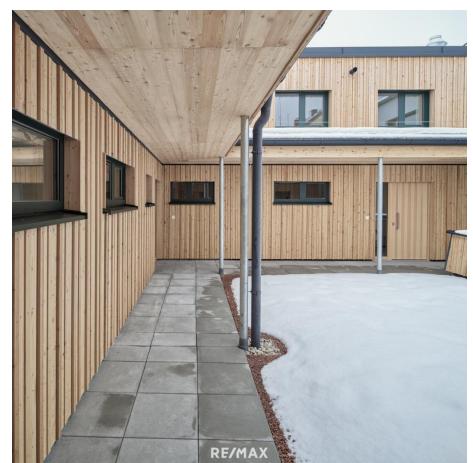
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Markus Neunteufl**

RE/MAX Synergie







### Key Facts für Investor:innen

- 15-Jahres-Hauptmietvertrag (wertgesichert)
- Vollvermietetes Neubauobjekt
- 3,4 % Bruttomietrendite
- Nachhaltige Bauweise (Massiv + Holz)
- Baujahr 2023, sehr geringer Erhaltungsaufwand
- Zentrale Lage am Hauptplatz Schrems

RE/MAX





# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Im Zentrum von Schrems präsentiert sich dieses architektonisch markante Neubau-Zinshaus – ein Gebäude, das moderne Formensprache, ökologische Verantwortung und städtebauliche Präzision vereint. Die Planung stammt von der sps architekten zt gmbh, fotografisch dokumentiert von kurt hörbst. ???

Das massiv errichtete Erdgeschoss bildet das stabile Fundament für die Obergeschosse in hochwertiger Holzbauweise. Diese Kombination erzeugt ein angenehmes Raumklima, steht für verantwortungsvollen Materialeinsatz und verleiht dem Gebäude seine natürliche, zeitlose Ästhetik. Großzügige Fensterflächen, klare Linien und sichtbar belassene Holzstrukturen prägen die Identität des Hauses.

Wirtschaftlich überzeugt die Liegenschaft durch eine außergewöhnlich stabile Einnahmesituation: Der Hauptmieter verfügt über einen wertgesicherten 15-Jahres-Mietvertrag; sämtliche Einheiten sind vollvermietet. Für Investor:innen entsteht damit eine verlässliche Basis, die langfristige Stabilität und geringe Volatilität gewährleistet. Die Innenräume sind hell, transparent strukturiert und hochwertig gestaltet. Eine elegant proportionierte Treppenanlage, viel Tageslicht und die ruhige Materialwahl prägen die Atmosphäre. Der geschützte Innenhof mit seinen Holzfassaden stärkt das harmonische Gesamtbild und bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität.

## Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich direkt am Hauptplatz von Schrems – einem urbanen, zentral gelegenen Stadtraum mit hoher lokaler Bedeutung. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung, Banken und alle wichtigen Dienstleistungen liegen in unmittelbarer Gehweite. Die Stadt befindet sich zudem in einer aktiven Weiterentwicklung („Schrems 2030“), was die Lagequalität weiter erhöht.

Schrems ist über umliegende Landesstraßen gut angebunden und bietet gleichzeitig direkten Zugang zu den charakteristischen Natur- und Erholungsräumen des Waldviertels, darunter dem Hochmoor-Naturpark. Dieser Mix aus Stadtnähe und Natur schafft ein attraktives Umfeld für unterschiedliche Nutzergruppen.

## Investoreninformation

Das Zinshaus bietet eine außergewöhnlich stabile Investmentstruktur. Der Hauptmieter ist durch einen wertgesicherten, langfristigen Mietvertrag über 15 Jahre gebunden – ein im Investmentbereich seltenes Qualitätsmerkmal. Die Vollvermietung aller Einheiten erhöht die Planbarkeit und macht das Objekt besonders für sicherheitsorientierte Investor:innen interessant.

Die Bruttomietrendite beträgt 3,4 %. In Verbindung mit der nachhaltigen Bauweise, dem architektonischen Niveau und der zentralen Lage entsteht ein wertbeständiges Anlagegut, das sowohl wirtschaftlich als auch baulich auf langfristige Stabilität ausgelegt ist.

### **Hinweis zum Kaufpreis**

Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich als Netto-Kaufpreis. Zusätzlich sind 20 % Umsatzsteuer zu verrechnen.

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 <100m  
Apotheke <125m  
Klinik <6.550m  
Krankenhaus <7.900m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <400m  
Kindergarten <550m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <6.700m

#### **Sonstige**

Bank <25m  
Geldautomat <25m  
Post <250m  
Polizei <50m

#### **Verkehr**

Bus <350m  
Bahnhof <3.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap