

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 m²
Nutzfläche:	1.258,00 m²
Stellplätze:	12
Heizwärmebedarf:	C 59,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	4.475.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.557,23 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

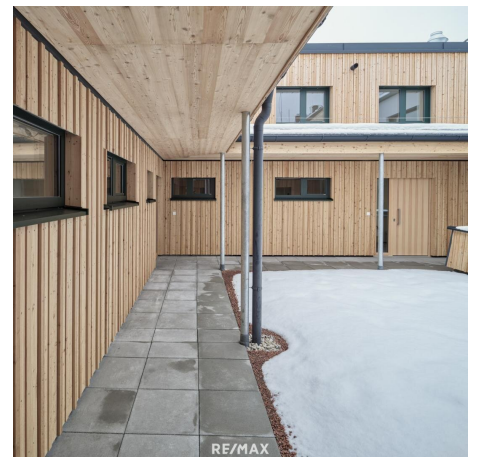
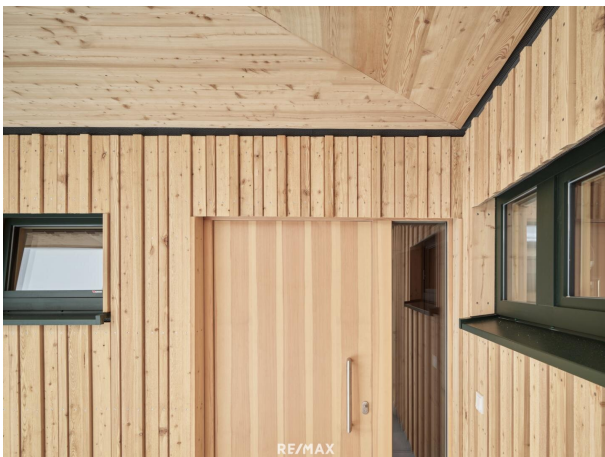
Ihr Ansprechpartner



Ing. Markus Neunteufl

RE/MAX Synergie



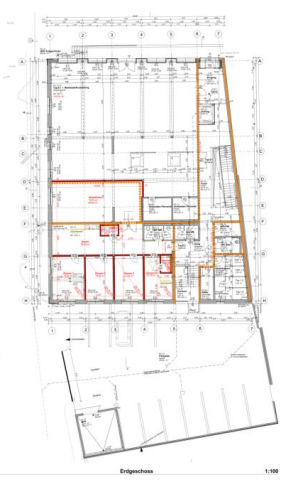
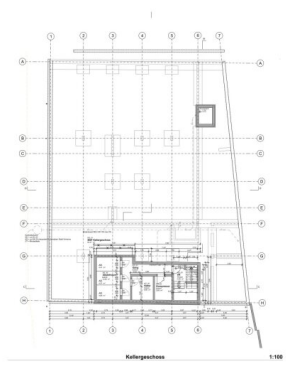




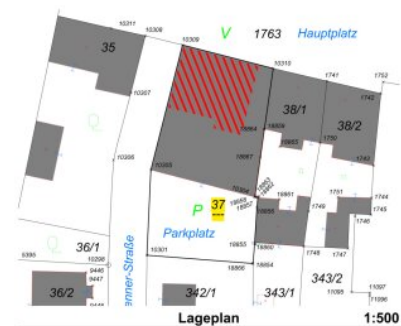
Key Facts für Investor:innen





















- 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



Legende Grün: Grünfläche Gelb: Freizeitanlage Rot: Verkehrsfläche Blau: Gewässer Orange: Sportanlage Grün: Grünfläche Gelb: Freizeitanlage Rot: Verkehrsfläche Blau: Gewässer Orange: Sportanlage	
Einreichplan Projekt: ... Auftraggeber: ... Entwurfsbüro: ... Datum: ... Maßstab: ... Blatt: ...	



- Legende:**
- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | Bestand |  | Brandchutz |
|  | Abbruch |  | Bezugsniveau |
|  | Neu/Mauerwerk |  | Schmutzwasserkanal |
|  | Stahlbeton |  | Regenwasserkanal |
|  | Beton |  | ursprüngliche Geländehöhen, Bezugsniveau |
|  | Wärmedämmung |  | +0.30 Höhen Bestand |
|  | Wärmedämmung EPS/XPS |  | +0.50 neue Höhen |
|  | Holz |  | R Ruffläche / Rolladen |
|  | Metall |  | R Rauchhemmende |
|  | |  | P Feuerlöscher |

LEYRER + GRAF Baugesellschaft m.b.H.

Conrathstraße 6 | 3950 Gmünd | +43 2852 501-0
info@leyrer-graf.at | www.leyrer-graf.at



Bauwerber	Waldviertler Werkstätten GmbH Niederschrems Straße 4b, 3943 Schrems
Bauvorhaben	Umbau TOP 0.1 im EG im bestehenden Objekt am Hauptplatz 14 in 3943 Schrems

Plan	ENTWURFSPLAN
------	---------------------

Grundbuchs - daten	GST.NR.: 37	EZ.: 1648	KG.:7226 Schrems
-----------------------	-------------	-----------	------------------

Maßstab 1:100, 1:500	Gez. fu	Bearb. Banasch	Gepr. Köck	Datum 02.10.2025	Plan Nr. 25-000230-001
-------------------------	------------	-------------------	---------------	---------------------	---------------------------

Änderungen	A	B	C	D	E	F	G
------------	---	---	---	---	---	---	---

Planverfasser	Bauwerber u. Grundeigentümer
---------------	------------------------------

LEYRER + GRAF
Baugesellschaft m.b.H.

Behörde	
---------	--

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