

## Großzügiges Wohnhaus mit Potential



Liegenschaft

**Objektnummer: 2442\_2149**

**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 Krems an der Donau
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	284,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	435,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	37,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 222,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,18
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Harald Seitner**

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

























## Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist sowohl für Projektentwickler/Anleger (Studentenapartments, touristische Vermietung, Wohnungen) als auch Eigennutzer mit viel Platzbedarf (Wohnen/Arbeiten/Mehrgenerationenhaus) perfekt geeignet.

Die Nähe zur Kremser Altstadt, die damit verbundene umfassende Infrastruktur und die schöne Landschaft entlang des Krems-Flusses wird Sie und/oder Ihre Mieter begeistern!

Als Basis bietet diese Liegenschaft ein zweigeschoßiges Mehrfamilienhaus (Zubau, Aufstockung 1966; Dachgeschoßausbau 1993) mit derzeit drei Wohneinheiten, einem großen überdachten Stellplatz (Bj.1989), großzügigen Terrassenflächen, umfangreichen Allgemeinbereichen sowie einer Grundstücksgröße von ca. 1308 m<sup>2</sup> (ca. 700 m<sup>2</sup> Widmung BW, ca. 600 m<sup>2</sup> Glf).

Eine Wohneinheit ist sofort beziehbar, weitere Einheiten bedürfen – um zeitgemäßem Wohnkomfort zu entsprechen – diverser Adaptierungsarbeiten, Teile des Erdgeschoßes sowie Dachgeschoßes bieten weiteres Entwicklungspotential.

### **Wohneinheit 1: DG ca. 67 m<sup>2</sup>, EG ca. 27 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 16 m<sup>2</sup>:**

- Ein zentraler Vorraum
- Eine Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Ein Zimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>), Kachelofen, Ausgang auf einen Balkon
- Ein Zimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Ein Bad
- Ein Abstellraum/Speis
- Ein WC

Im Erdgeschoß dieser Einheit findet sich ein zentraler Eingangsbereich/Windfang (ca. 7,5 m<sup>2</sup>) sowie ein weiteres großes Zimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>).

### **Wohneinheit 2: EG ca. 69 m<sup>2</sup>:**

- Ein zentraler Vorraum
- Eine Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Ein Zimmer (ca. 23 m<sup>2</sup>)
- Ein Zimmer (ca. 19,5 m<sup>2</sup>)
- Ein Zimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Ein Bad inkl. WC

**Wohneinheit 3: OG ca. 99 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>:**

- Ein zentraler Vorraum (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- Eine Küche (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Ein Zimmer (ca. 25 m<sup>2</sup>) Kachelofen, Ausgang auf einen Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Ein Zimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>)
- Ein Zimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Ein Bad
- Ein weiterer Vorraum
- Ein WC

**Allgemeinbereiche ca. 435 m<sup>2</sup>:**

- Überdachter Stellplatz ca. 92 m<sup>2</sup>
- Dachboden ca. 28 m<sup>2</sup>: Zimmer, Vorraum, Abstellraum, Balkon
- Rohdachboden ca. 80 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoß ca. 67 m<sup>2</sup>: Vorraum, Zimmer, Werkstatt, Tankraum,
- Kellergeschoß ca. 38 m<sup>2</sup>: Vorraum, Technikraum, Werkstatt mit Garagentor
- Terrassenflächen ca. 130 m<sup>2</sup>
- Gewölbe-/Lagerkeller
- Holzschuppen

**Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten, die diese vielfältige Liegenschaft bietet. Ein lohnendes Investment sowohl für Privatnutzer als auch für Anleger und Projektentwickler erwartet Sie!**

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und ein persönliches Kennenlernen!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Hei 222

zwä .7 k

rme Wh/

bed (m<sup>2</sup>)

arf: a)

Kla F

sse

Hei

zwä

rme

bed

arf:

Fak 4.1

tor 8

Ges

amt

ene

rgie  
effiz  
ienz  
:  
Kla G  
sse  
Fak  
tor  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
: