



#0001008907

## ZWEI KREMSEER WAHRZEICHEN - EIN KAUFGEGENSTAND - ZWEI MEHRPARTEIENWOHNHÄUSER MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL UND SOLIDER RENDITEMÖGLICHKEIT

3500 Krems an der Donau



Kaufpreis: 990.000,00 €

Wohnfläche: 776,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 29

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Lage, Lage, Lage.....Wohnfläche und viel Potential sind wohl die Kriterien, welche diese Liegenschaft am besten beschreiben! Diese Liegenschaft besticht durch ihre Zentrums Lage in der Unteren Landstraße sowie durch ihre Wohnfläche, derzeit teilweise als Geschäftslokal vermietet, wobei hier enormes Potential auf mehrere Kleinwohnungen besteht sowie einem gepflegten Dachterrassenbereich. Die Gesamtliegenschaft ist als Bauland-Kerngebiet (BK-H) gewidmet und weist somit hinsichtlich weiterer Wohnraumschaffung unglaubliches Potential auf!

Am östlichen Eingang zur Kremser Einkaufsstraße "Untere Landstraße", mitten im Zentrum der lebenswerten Stadt Krems an der Donau haben Sie nun die Möglichkeit zwei außergewöhnliche Liegenschaften als Gesamtkaufgegenstand zu erwerben. Ein Einzelverkauf ist nicht möglich, da das "Sgraffito Haus" und das "Uhrturm Haus" jahrzehntelang als Wohn- und Geschäftshaus in Kombination genutzt wurden und sowohl baulich als auch geschichtlich eng verbunden sind.

Das "Sgraffito Haus" besticht unter anderem durch seine vermutlich aus dem Jahre 1561 stammende Fassadengestaltung. Insgesamt stehen Ihnen als neuem Eigentümer in diesem Objekt ca. 422m<sup>2</sup> Nutzfläche über drei Ebenen zur Verfügung.

Im Erdgeschoss wird durch eine stilvolle Passage die räumliche Trennung zwischen dem Geschäftslokal und dem Zugang zu den privaten Wohn- und Kellerräumlichkeiten geschaffen.

Im Obergeschoss konnte eine Vielzahl an stiltypischen Elementen erhalten bleiben, außergewöhnlich ist die Ausstattung mit Kastenfenster, Gewölbe- und Stuckdecken, stiltypische Raumhöhen, welche teilweise direkt an die ersichtliche, alte Stadtmauer angebaut wurden.

Im Dachgeschoss werden sämtliche Wohnwünsche durch einen zentralen Vorraum, vier Zimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer sowie den direkten Zugang auf die hauseigene Dachterrasse für angenehme Sonnenstunden und einen herrlichen Ausblick erfüllt. Die Dachterrasse verbindet neben einem herrlichen Wohngefühl auch die beiden Häuser und kann gemeinsam genutzt werden.

Das "Uhrturm Haus" eröffnet den Eingang zur Einkaufsstraße und bietet Ihnen neben ca. 344m<sup>2</sup> Nutzfläche auf vier Ebenen auch ein derzeit unbefristet vermietetes Kaffeehaus, welches selbstverständlich über separate Zugangsmöglichkeiten verfügt. Das Kaffeehaus bietet neben einem gemütlichen Gastraum, sanitäre Anlagen und diverse Lager- und Vorratsräume. Der Gastgarten bildet unbestritten ein Highlight des Geschäftslokals und wird vom Betreiber des Kaffeehauses genutzt, befindet sich im Eigentum der Stadt Krems.



### Maklerservice & Bewertung

Im Obergeschoss befinden sich zwei kleine Wohneinheiten mit jeweils einer Wohnküche, einem Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC und einen Vorraum.

Im ausgebauten Dachgeschoss liegt eine traumhafte Maisonettewohnung mit ca. 116m<sup>2</sup> und bietet neben einem großzügigen Wohnsalon mit direktem Ausgang auf die Dachterrasse, eine Küche, ein Badezimmer, ein WC, einen Abstellraum und zwei mögliche Schlafzimmer.

Alles in allem eine herausragende Investitionsmöglichkeit im Stadtzentrum von Krems in begehrter Lage, auch hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.

Aktuell wird der Standort der "Unteren Landstraße" revitalisiert und durch ein umfassendes Gesamtkonzept aufgewertet. Ein Konzept für Gastgeber und Investoren liegt dem umfassenden Exposé bei. Dabei wird die Gastfreundschaft, die Regionalität und Möglichkeit eines Boutique Hotels mit Charme unter Berücksichtigung von Kunst, Kultur und traditionellen Werten näher beleuchtet und als Investitionsmöglichkeit vorgestellt.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Villa, Zinshaus, Anlagemiethaus, Anlageimmobilie
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 776 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 776 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 274 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	18.07.2016
Gültig bis	17.07.2026
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	162,40
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,49
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	29
Etagen	4
Bäder	5
Toiletten	7
Terrassen	2

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	990.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	990.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

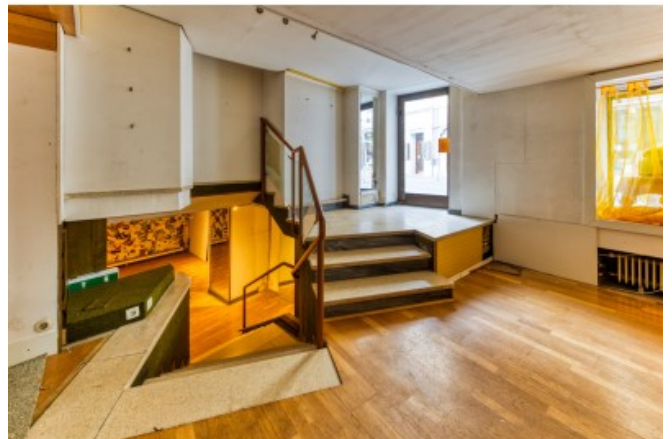
Krems an der Donau ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen. Krems bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

In der Stadt bleiben selbstverständlich keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt ist auch als Schul- und Universitätsstadt bekannt, profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn Richtung Wien, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Stockerau, St. Pölten, Tulln, Wien und in die Wachau Richtung Melk.



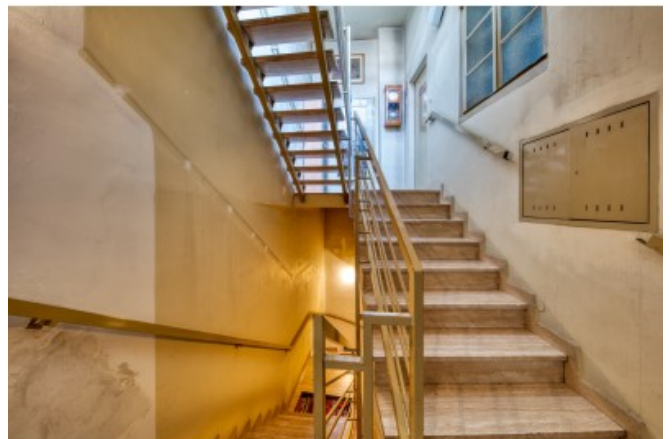
GALERIE

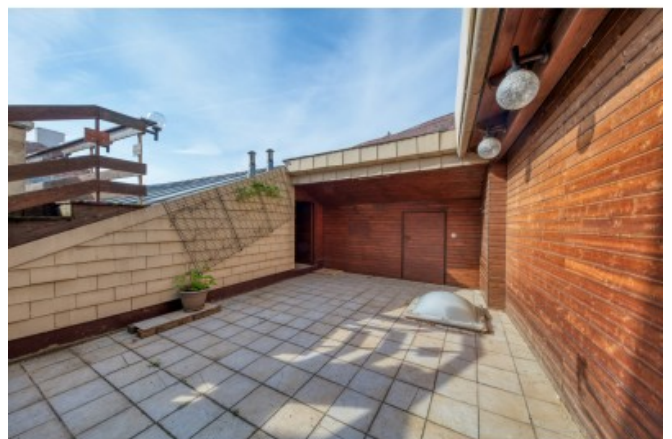
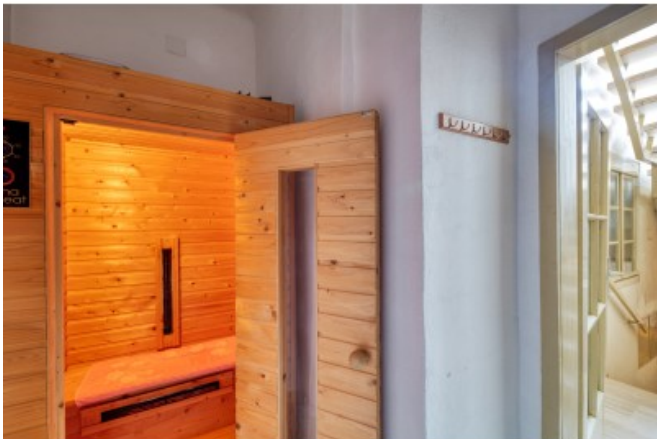


















"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

