

Inserat ID: 179193 erstellt am: 18.10.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:890000€

Straße:

3500 Krems an der Donau Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 354.81m<sup>2</sup> Grundfläche: 298m<sup>2</sup>

#### Kontaktinformationen:

Jürgen Heinzl

Tel: +43 676 55 400 88

juergen.heinzl@kmw-immobilien.at

# Rendite oder Eigennutzen: Saniertes Wohnhaus mit 4 Einheiten in ruhiger Lage



Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Weinzierl in der Nähe des Krankenhauses sowie der Einkaufszentren Alex und Mariandl.

Die Gesamtfläche von rund 350m² verteilt sich wie folgt:

Wohnung Top 1 (Erdgeschoß) mit ca.91m²

Wohnung Top 2 (Obergeschoß) mit ca. 141m² und ca. 42m² Balkon

Wohnung Top 3 (Dachgeschoß) mit ca. 101m<sup>2</sup>

Büro Top 4 (Erdgeschoß) mit ca. 20m²

Die Wohnungen sind derzeit teilweise vermietet. Bei Bedarf kann die Liegenschaft auch bestandsfrei übergeben werden.

In den letzten Jahren wurde das Haus generalsaniert.

Die gesamte Liegenschaft wird mittels einer neuwertigen Pelletheizung beheizt (Fröhling Nennleistung 25kw BJ 2020). Zusätzlich steht für die Warmwasseraufbereitung eine Luftwärmepumpe (Austro Email EHT Revolution BJ 2025) für die Sommermonate bereit. Weitere Extras: 3 KFZ-Stellplätze im Innenhof, 8kWp-Photovoltaik-Anlage auf dem Dach (BJ 2024), Fenster mit Außenrollläden, usw.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

# Eckdaten

Zimmer: 12

Grundfläche: 298m² Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 354.81m<sup>2</sup> Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Pellets,

hwbwert: 130.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.82m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 890000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jürgen Nachname: Heinzl

Tel:: +43 676 55 400 88

E-Mail: juergen.heinzl@kmw-immobilien.at