



Inserat ID: 197333

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 36

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 350000€

Straße:

3491 Straß im Straßertale

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Udo Bereswill

Tel: +43 (0) 6648775410

udo@bereswill.at

Grundfläche: 3420m<sup>2</sup>

## **Projektliegenschaft mit Hallen im Erdgeschoss und Büroflächen im Obergeschoss**



Zum Verkauf gelangt eine großvolumige Projektliegenschaft mit bestehendem Hallen- und Bürokomplex auf einem ca. 3.420 m<sup>2</sup> großen Grundstück in attraktiver Gewerbelage im Bezirk Krems.

Die bestehende Struktur (Hallen im Erdgeschoss, Büroflächen im Obergeschoss) erlaubt sowohl eine kurzfristige Revitalisierung und Vermietung als auch eine vollständige Projektentwicklung (Abbruch & amp; Neubau).

Der Gebäudebestand ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch durch die vorhandene Kubatur und die

Grundstücksgröße eine hervorragende Basis für eine wertsteigernde Entwicklung.

Die Übergabe erfolgt weitgehend geräumt, wodurch der Entsorgungs- und Räumungsaufwand für den Käufer reduziert wird.

Nutzungsszenarien

Szenario 1 ? Revitalisierung & Vermietung

Teil- oder Gesamtsanierung des Bestands

Nutzung als Gewerbe-, Lager- und Büroflächen

Aufbau von Mieteinnahmen nach Modernisierung

Kurz- bis mittelfristiger Cashflow

Szenario 2 ? Abbruch & Neubau

Entwicklung moderner Gewerbe- oder Betriebsflächen

Neubau von Hallen mit Büroanteilen

Deutlich höhere Drittverwendungsfähigkeit

Exit mit signifikanter Wertsteigerung

Szenario 3 ? Umnutzung / Repositionierung

Kombination aus Bestandsrevitalisierung und Neubau

Flexible Projektstruktur

Optimierung der Flächeneffizienz

Recht & Struktur (ins Exposé integriert)

Die Liegenschaft weist eine mehrgliedrige Eigentümerstruktur auf. Zwischen den Miteigentümern bestehen gegenseitige Vorkaufsrechte.

Zudem ist eine Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der hinterliegenden Grundstücke eingeräumt.

Der genaue Verlauf des Wegerechts ist in den Planunterlagen markiert.

Wesentlich für den Käufer:

Die Erhaltung, Schneeräumung und laufende Pflege des Weges obliegt nicht dem Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft, sondern dem Eigentümer der begünstigten Grundstücke.

Entlang der markierten Trasse dürfen keine baulichen Maßnahmen oder Absperrungen gesetzt werden, die die Ausübung des Wegerechts behindern.

Die Dienstbarkeit ist grundbücherlich vorgesehen / abgesichert.

Die Benützung der Liegenschaft erfolgt auf Basis einer Benützungsregelung gemäß § 828 ABGB.

Investment-Highlights

Große, zusammenhängende Grundstücksfläche

Bestehende Hallen- und Bürostruktur (Kubatur vorhanden)

Reduzierter Räumungs- und Entsorgungsaufwand

Attraktives Development-Asset für Projektentwickler

Entwicklungspotenzial im Wachstumsraum Bezirk Krems

Mehrere Exit-Optionen (Hold / Develop / Sell)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt &lt;3.500m  
Apotheke &lt;2.000m  
Klinik &lt;3.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;2.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;2.500m  
Post &lt;2.500m  
Polizei &lt;2.500m  
Verkehr/Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;3.000m  
Autobahnanschluss &lt;7.500m  
Flughafen &lt;8.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 3420m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

## Preisinformationen

Kaufpreis: 350000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Udo

Nachname: Bereswill

Tel.: +43 (0) 6648775410

E-Mail: udo@bereswill.at