

EIGENNUTZUNG ODER ANLAGE (6% Rendite (€ 168.000,- / Jahr Nettomieteinnahmen)): Moderne, sehr gepflegte und modernisierte (Ertrags-)Gewerbeliegenschaft mit ca. 1.150 m² NF und 3.867 m² GF in Krems zu kaufen!



Objektnummer: 338618533

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.150,00 m ²
Gesamtfläche:	1.150,00 m ²
Lagerfläche:	280,00 m ²
Verkaufsfläche:	582,00 m ²
Bürofläche:	115,00 m ²
Terrassen:	2
Stellplätze:	18
Keller:	502,00 m ²
Heizwärmebedarf:	41,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.800.000,00 €
Betriebskosten:	201,19 €
USt.:	20,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH















IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





































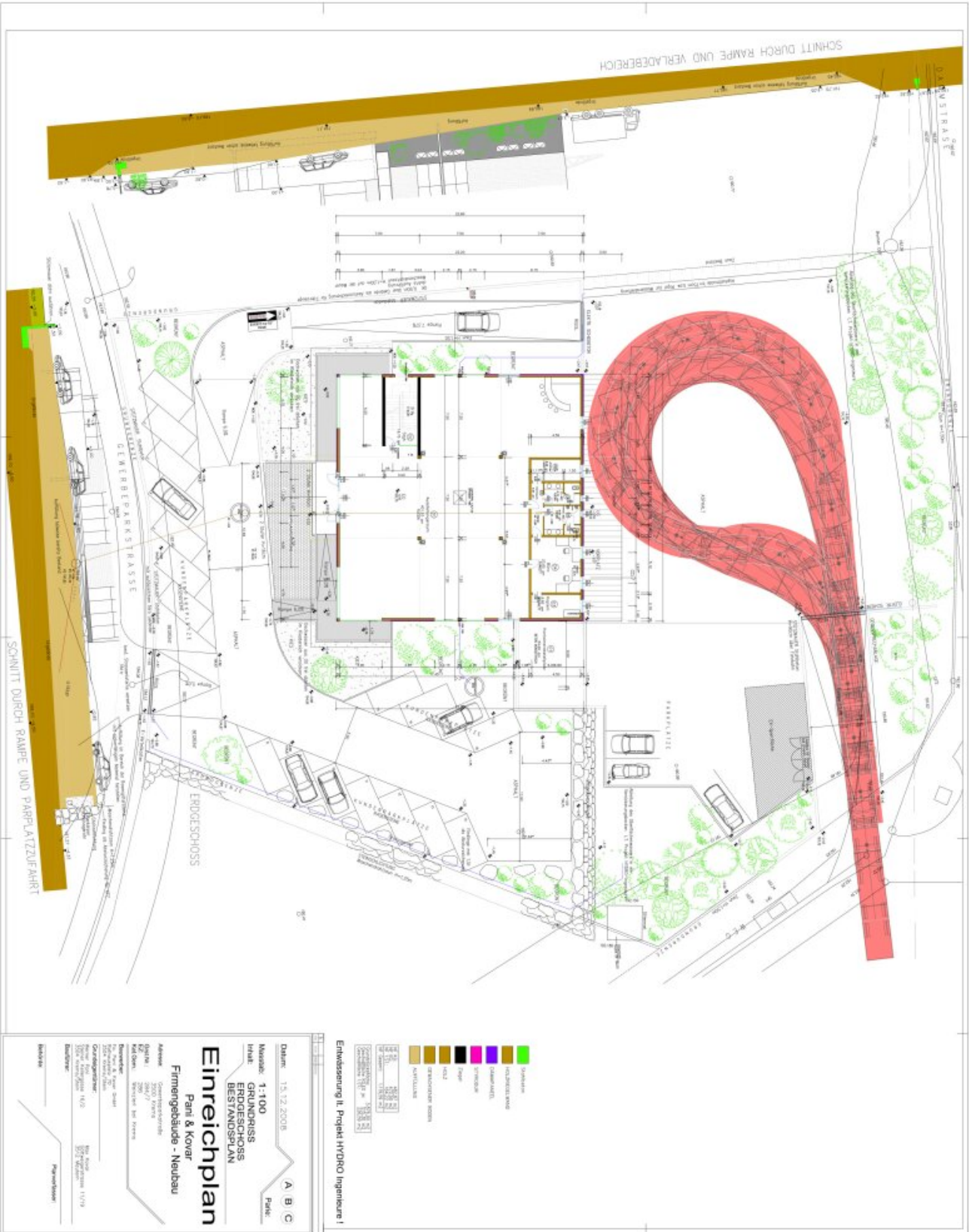










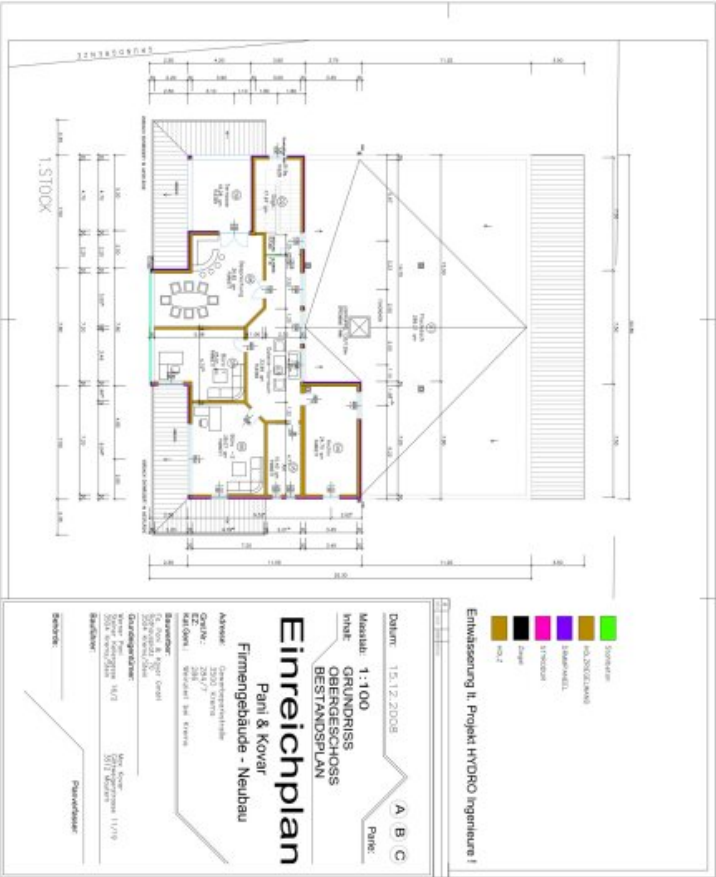


- Sandstein
- Gipsputzputz
- Zementputz
- Stucco
- Holz
- Stein
- Metall
- Beton

Entwicklungs II, Projekt HYDRO Ingenieure I
 Datum: 15.12.2008
 Maßstab: 1:100
 Inhalt: GRUNDRISS ERDGESCHOSS BESTANDSPLAN

Einreichplan
 Panti & Kovar
 Firmengebäude - Neubau

Adresse: 5000 Forsthaus
 Datum: 2007
 Maßstab: 1:100
 Inhalt: GRUNDRISS ERDGESCHOSS BESTANDSPLAN





- Substrat
- KELLERGESCHOSS
- KELLERGESCHOSS
- Erdgeschoss
- Keller
- Keller

Entwässerung lt. Projekt HYDRO Ingenieure

Einreichplan
 Panl & Kovar
 Firmengebäude - Neubau

Datum: 13.12.2008
Maßstab: 1:100
inhalt: GRUNDRISS
 KELLERGESCHOSS
 BESTANDSPPLAN

A B C
Plan:

Adresse: Gärtnereischule
 Gohlis
 04109
 Dresden, Sachsen

Architekt: Panl & Kovar GmbH
 01109 Dresden, Sachsen

Genehmigung: 14/3
 01109 Dresden, Sachsen

Plan: 01/1/1/1/1
 01109 Dresden, Sachsen

Plan:



Datum:	15.12.2008	A B C
Maßstab:	1:100	Plan:
inhalt:	ANSICHTEN	
	BESTANDSPLAN	
Einreichplan		
Pani & Kovar		
Firmengebäude - Neubau		
Adresse:	Sonnengrabenstraße	
Ort:	22523 Krumm	
Objekt:	238	
Bestand:	Sonderfall bei Planung	
Dr. Hans-Joachim Pani	Hans-Kovar	
Dr. Hans-Joachim Pani	Sonnengrabenstraße 117/9	
22523 Krumm	39117 Walsrode	
Architekt:	Planungsamt	

Objektbeschreibung

EIGENNUTZUNG ODER ANLAGE (6% Rendite (€ 168.000,-- / Jahr Nettomieteinnahmen)):
Moderne, sehr gepflegte und modernisierte (Ertrags-)Gewerbeliegenschaft mit ca. 1.150 m² NF und 3.867 m² GF in Krems zu kaufen!

Drohnen-Video: <https://youtu.be/f963gJWMG6k>

DIE LAGE:

Diese von **2005 bis 2006 neu errichtete moderne, sehr gepflegte und modernisierte Gewerbeliegenschaft** kommt im **Gewerbezentrum von Krems in der Gewerbestraße 25a in bester Lage zum Verkauf.**

DIE LIEGENSCHAFT:

Auf dem **3.867 m² großen Grundstück** (im Grenzkataster eingetragen) wurde von **2005 bis 2006** diese Liegenschaft errichtet.

Die **verbaute Fläche** beträgt ca. **566 m²** und es gibt **3 Geschoße**. **Erweiterbare Fläche** im **Obergeschoß** von ca. **200 m²** möglich.

Kellergeschoß: Stahlbeton mit Vollwärmeschutz-Bauweise

Erdgeschoß: Holzriegelbau / Brucha Paneel Außenwand und KLH Sichtholz, Parkfläche auf Kundenebene für 18 PKW. Derzeitige Nutzung: Schauraum & Büroflächen.

Obergeschoß: Bauweise wie Erdgeschoß inkl. einer Terrasse. Derzeitige Nutzung Bürofläche.

Kellergeschoß:

Nutzfläche ca. 502 m² davon 192 m² Schauraum mit eigenem Zugang.

Nutzfläche ca. 280 m² Lager, WC, Heizhaus

Abstellräume ca. 30 m² Lager mit eigenem Zugang

Erdgeschoß: ca. 472 m² Nutzfläche davon ca. 390 m² Ausstellungsfläche

Ca. 9 m² Archiv, ca. 7,5 m² Damen WC, ca. 8 m² Herren WC

Büro ca. 24 m², Teeküche / Serverraum ca. 10 m²

Stiegenhaus ca. 18 m²

Obergeschoß: Zugang über neu gebaute Außenstiege

2. Büro ca. 37 m² mit ca. 23 m² Dachterrasse

4. Büro ca. 22 m²

Gang, WC, Teeküche, Vorraum

2. Büro ca. 33 m² mit Teeküche, Bad, WC, Urinal, Dusche, Waschbecken

4. Büro (Archiv)

6. Büro

8. Dachterrasse

EG Damen WC: Ausstattung mit einem [Villeroy & Boch](#) Dusch WC, Baujahr 2022, einem [Villeroy & Boch](#) Tiefspüler, Vorraum mit zwei Waschbecken.

EG Herren WC: ein Dusch WC Laufen Riva, Baujahr 2020, zwei Urinale, Waschbecken, Vorraum

Beheizung: NEU Baujahr 2020!

Gesamtes EG und OG + Schauraum Keller mit *Harreither Hitherm Wasser-Wasser-Wärmepumpe* (Fußboden- und Decken-Flächenheizung /Flächenkühlung!)

***Zusätzlich vollautomatischer Hafnertec Pellet Kachelofen mit Luftwärmetauscher* und 5 weitere Kamine.**

Ausstattung: *PV Anlage neu Baujahr 2021 19,5 Kwp mit Solarredge*

Leistungsoptimierung! Thermische Solaranlage 8 m²

2. *E-Tankstelle (öffentlich) neu Baujahr 2022*

4. *E-Tankstelle hinter Haus EVN Baujahr 2021*

E-Ausstattung: Beleuchtung, Rollo OG mit KNX Steuerung

Alle Flächen OG, EG, Keller Schauraum, Stiegenhaus mit **eleganten Großformatfliesen** verflies.

OG, Stiegenhaus, EG, Keller Schauraum **neu ausgemalt.**

Eingangstür EG: elektrische Schiebetür

Komplette Außenanlage asphaltiert (Versickerungsbecken).

Das Grundstück hat **2 Zufahrten** und ist mit **2 Schranken abgesperrt.**

Im **Außenbereich** hinter dem Haus gibt es ein **Hochregal Lager mit 184 Plätzen.**

Keller: 58 Paletten Plätze, Regallager und Kleinteile Lager.

Ein **Zusatzkeller** mit ca. 50 m² ist auch vorhanden.

DIE KOSTEN:

Der **Kaufpreis beträgt € 2.800.000,-**

Kanal, Grundsteuer, Wasser und Restmüll pro Monat

221,31 €.

Strom (Heizkosten und 2 E-Autos) pro Monat

€ 625,-.

Gesamt Stromverbrauch 26.500 kWh (inkl. d. 2 E-Autos).

Es bestehen **2 befristete Mietverträge bis 31.07.2025.**

Die Liegenschaft wird gerade voll vermietet und der Verkäufer kann bei Wunsch auch noch eine noch zu definierende Zeit **als Mieter in der Liegenschaft** bleiben. In diesem Fall wäre der **Jahresnettomietenbetrag € 168.000,-**, was einen **6%er** darstellt!

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme:

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at.

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap