

**ZWEI KREMSER WAHRZEICHEN - EIN  
KAUFGEGENSTAND - ZWEI  
MEHRPARTEIENWOHNHÄUSER MIT  
ENTWICKLUNGSPOTENTIAL UND SOLIDER  
RENDITEMÖGLICHKEIT**



Startfoto

**Objektnummer: 0001008907**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Wohnfläche:</b>	776,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	776,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	29
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,49
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77











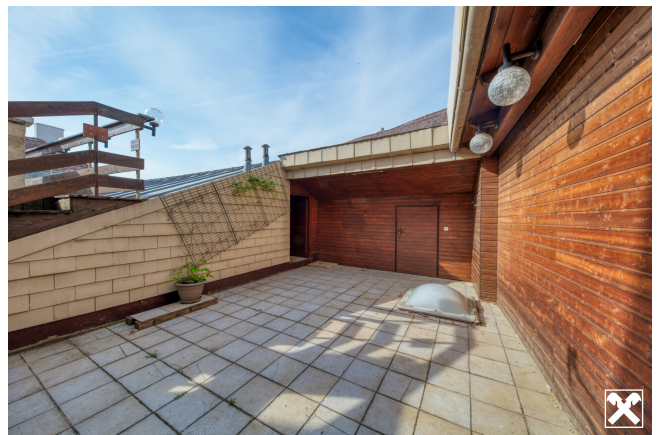
























"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto: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](mailto: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**



## Objektbeschreibung

**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.**

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.**