

## Ehemalige Arztpraxis in Kremser Innenstadt



IMG\_1655\_inserat

**Objektnummer: O2100162561**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Gesamtfläche:</b>	83,28 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	83,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,06
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



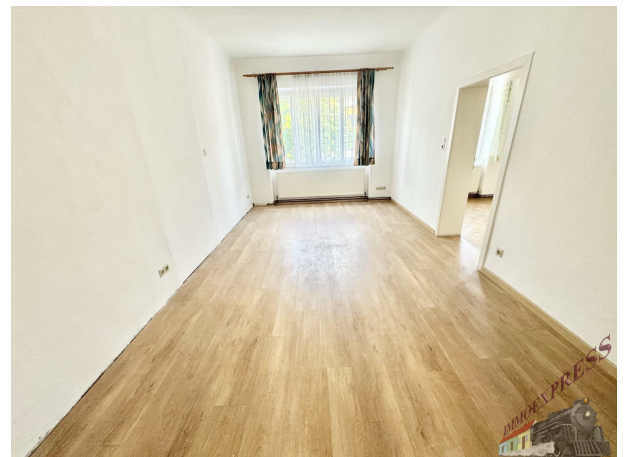
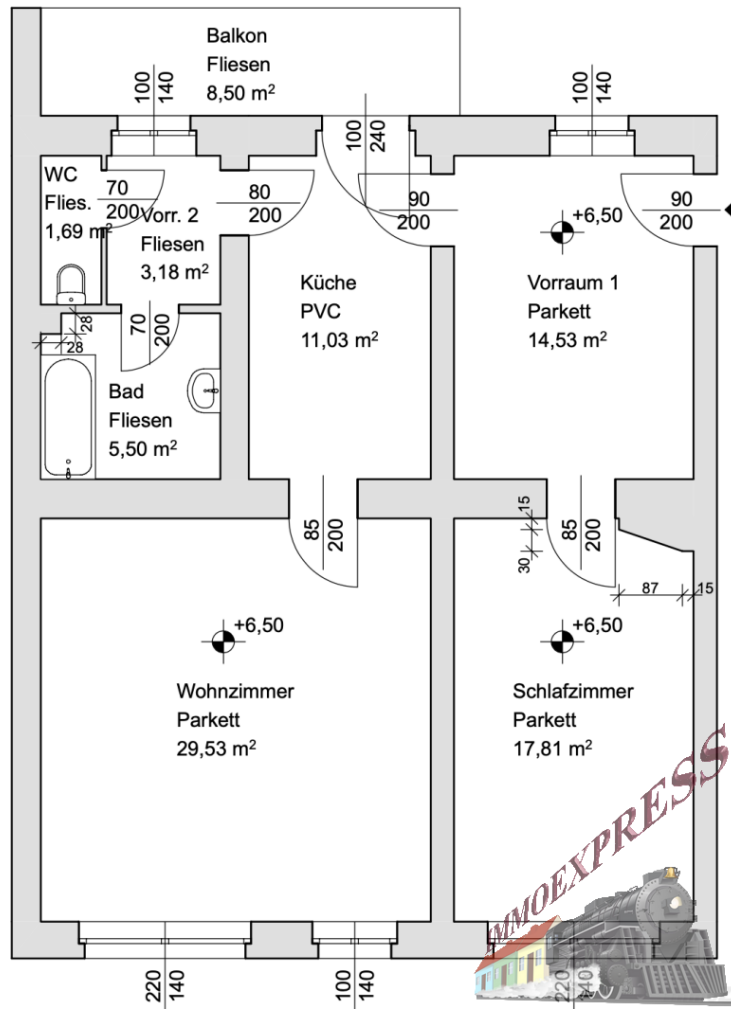
**Gregor Waltner**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 664 51 48 951  
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihre Verfügung.

termin zur



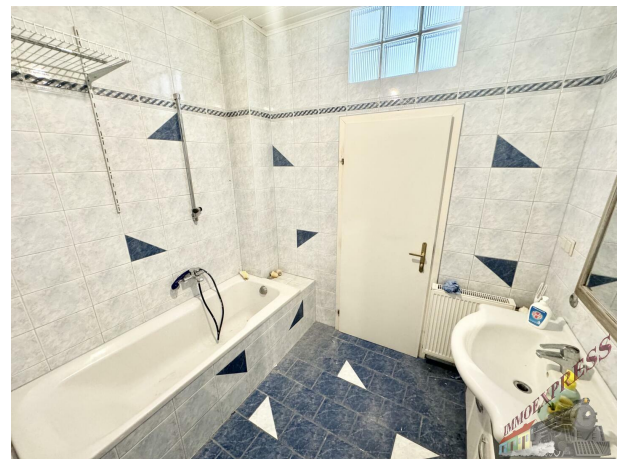
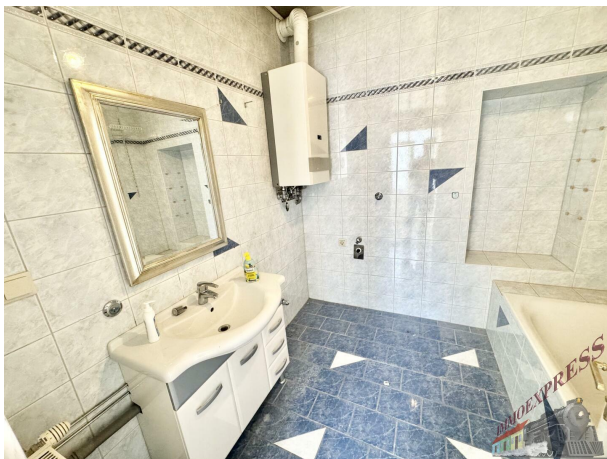




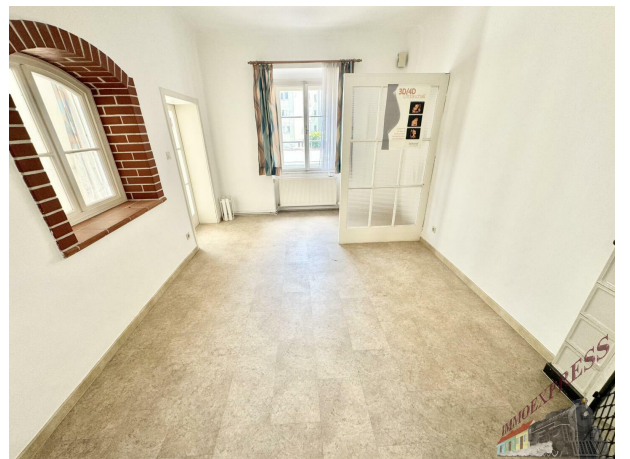




















## Objektbeschreibung

Diese ehemalige Ordination befindet sich in der Innenstadt von Krems/Donau, in der **Wiener Straße 8**.

Altbautypisch verfügt sie über hohe Raumhöhen und ein angenehmes Klima. Der **8,5 m<sup>2</sup> große Balkon** ist nach Süden ausgerichtet und blickt in den **ruhigen Innenhof**. Große Fenster auf zwei gegenüberliegenden Seiten ermöglichen das Querlüften. Die Raumaufteilung erlaubt auch eine Büronutzung.

**Parkplätze** finden Sie entweder entlang der Straße, oder im Parkhaus direkt gegenüber.

Gerne empfehlen wir geeignete Handwerker, die entsprechend Ihren Anforderungen das Objekt adaptieren und ausstatten.

Ein **neuer E-Befund** wurde erstellt. D.h. es wird bestätigt, dass die Elektrik der Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand ist.

Die **Heizung** wird vor dem Verkauf noch **neu gewartet**.

Die monatlichen Betriebskosten sind mit € 227.57 zzgl. 10 % Ust besonders günstig. Auch die Instandhaltungsrücklage beschränkt sich auf das gesetzliche Mindestmaß idH von € 90,31.

Gemäß Vorausschau der Hausverwaltung sind derzeit **keine größeren Reparaturen** am Haus geplant. Per Dezember 2023 wurden bereits beeindruckende **€ 44.297,50 an Rücklagen** angespart. Deshalb wird derzeit überlegt, mittelfristig die Fassade zu verschönern, ohne dass Zusatzkosten für die Eigentümer entstehen.

Lage:

- im Gebäude: Pizzeria
- direkt gegenüber: Parkgarage
- direkt gegenüber: Fitness-Studio mit Sauna
- direkt gegenüber: Allgemeinmediziner
- 140 m: Fußgängerzone (Boutiquen, Restaurants, Kaffeehäuser, etc.)
- 600 m: Bahnhof Krems

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.