

## Großzügiges Wohn-/Geschäftshaus in Krems-Stein



Ansicht\_Steiner Donaulände

**Objektnummer: 2442\_2121**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3500 Krems an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	242,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 207,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,97
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Czumutian, Akad. IM**

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau

H +436645132233





















## Objektbeschreibung

Zum Angebot steht ein großzügiges Wohn-/Geschäftshaus in Krems-Stein, welches sich in sehr guter Stadtlage direkt an der Steiner Donaulände befindet. Das Haus bietet Ihnen vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten und ist wie folgt aufgeteilt: EG: Im Erdgeschoss finden Sie donauseitig zwei große Räume mit ca. 25 und 19 m<sup>2</sup>, den Eingangsbereich, Abstellräume, ein WC, eine kleine Garage und ein Kellergewölbe, welches als Lagerfläche genutzt werden kann. Der Zugang zur Liegenschaft kann sowohl über die Steiner Donaulände als auch über die Steiner Landstraße erfolgen. OG: Im Obergeschoss befinden sich fünf Räume mit Größen zwischen rund 10 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es eine Küche, zwei WCs und den Heizraum. Weitere Stauräume, zwei Bäder, eines davon mit WC, stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Der Aufgang in den Rohdachboden befindet sich in der Verlängerung des Zugangs von der Steiner Landstraße. Aufgrund der Höhe und der Größe des Dachbodens könnte ein möglicher Ausbau, nach Abstimmung mit der Baubehörde und dem Bundesdenkmalamt, weitere Nutzflächen bereit stellen. Die Gesamtnutzfläche des Objekts beträgt ca. 330 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde ca. 1975 komplett saniert und zu Büroräumlichkeiten adaptiert. Durch laufende Instandhaltungsarbeiten sowie Erneuerungen bei Elektrik und Heizung ist eine sofortige Nutzung möglich. Es besticht durch seine gute Lage und Infrastruktur, mit einer Bushaltestelle nur wenige Schritte entfernt. (HINWEIS: alle angegebenen Längen- bzw Flächenmaße wurden mittels gekreuzter Vermessung erhoben. Diese dienen als Anhalt und können vom Naturmaß Abweichungen aufweisen. Mögliche Umbauten und Veränderungen sind neben der Baubehörde auch mit dem BDA abzustimmen.) Ein absolutes Highlight ist die Freifläche unmittelbar vor dem Haus, die bis Dato als Parkplatz für Mitarbeiter oder Kunden genutzt wurde. Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie präsentieren zu dürfen. Bitte beachten Sie, dass unsere Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sie können jedoch während der gesamten Vermarktungszeit alle relevanten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage unter [www.remax.at/2442-2121](http://www.remax.at/2442-2121) online nachlesen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 207.

wär 2 kW

meb h/(m

edarf<sup>2a</sup>)

:

Klas F

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 2.97

or G  
esa  
nten  
ergie  
effizi  
enz:  
Klas E  
se F  
aktor  
Ges  
amte  
nergi  
eeffi  
zien  
z: