

**+ TOPRENDITE BIS ZU 12 % + ANLAGEOBJEKT MIT 8  
FREMDENZIMMER UND STIFTBLICK IN KREMSMÜNSTER  
!**



Aussenansicht

**Objektnummer: IMMOMAKLEREI-24-0181**

**Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4550 Kremsmünster
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	244,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	295,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60% inkl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Harald Leitinger**

IMMOMAKLEREI e.U.  
Franz-Josef-Straße 2  
4540 Bad Hall

T +43 6642279874 35  
H +43 676 753 04 35



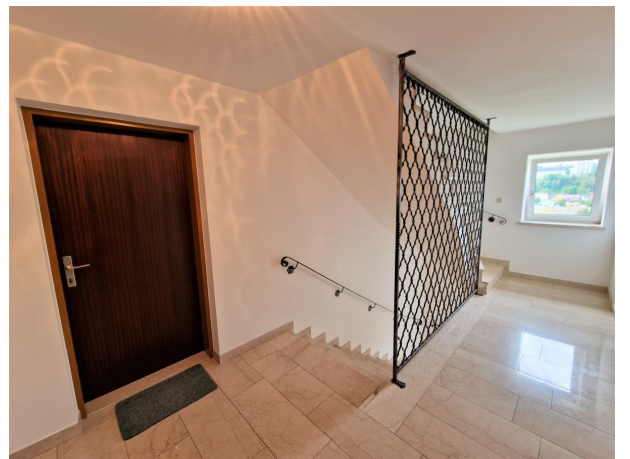
Ge  
Ver





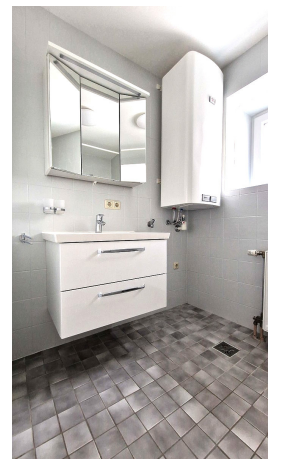


























**+ TOPRENDITE BIS ZU 12% +**  
ANLAGEOBJEKT MIT 8 FREMDENZIMMER  
UND STIFTBLICK IN KREMSMÜNSTER!

**IMMOMAKLEREI**

## Objektbeschreibung

**! ZENTRALLAGE - 8 ZIMMER - GARTEN - RENOVIERT - ASPHALTIERTER PARKPLATZ !**  
Hier erwartet Sie ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in drei individuelle Wohneinheiten mit 8 voll ausgestatteten Fremdenzimmern, Gemeinschaftsküchen und Waschräumen. Die Einheiten bieten Raum für unterschiedliche Möglichkeiten, sind sehr gut ausgelastet und sind bereit, sofort übernommen zu werden. Die sehr gute, jährliche Rohertragsrendite von etwa 12 % verspricht eine lohnende Investition. Das Gebäude wurde im Jahr 1989 umfassend renoviert, diverse Erneuerungen wurden zuletzt 2024 verrichtet, und präsentiert sich in hervorragendem Zustand. Der Blick auf das beeindruckende Stift Kremsmünster verleiht diesem Anwesen eine besondere Atmosphäre und Nachfrage. Auf dem Grundstück von 748 m<sup>2</sup> ist auch für die Zeit im Freien noch genügend Platz. Die drei Wohneinheiten bieten unterschiedliche Größen von ca. 76 m<sup>2</sup>, 55 m<sup>2</sup> und 56 m<sup>2</sup>, und sind somit ideal für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Ansprüche. Sie sind mit sorgfältig gestalteten Einbauküchen ausgestattet und verfügen über insgesamt 8 Fremdenzimmer, welche zur touristischen Vermietung wie auch als Arbeiterzimmer genutzt werden können. Die Einheiten wurden kürzlich neu renoviert und verfügen auch über eine energieeffiziente LED-Beleuchtung, die die Räume optimal ausleuchtet und ansprechend wirken lässt. Im Jahr 2004 wurde der Dachstuhl erneuert, und 2007 erhielt die Westfassade inklusive Isolierung eine Frischekur. Die Fenster im Erdgeschoss wurden vor nur 2 Jahren ausgetauscht. Der ebenerdige Eingang führt Sie in das helle Treppenhaus, das mit hochwertigem Steinboden ausgelegt ist. Von hier aus erreichen Sie mühelos alle Wohneinheiten und Zimmer sowie den Heizraum und Abstellraum. Zusätzlich bietet der geräumige und leicht zugängliche Dachboden Potenzial für individuelle Ausbaumöglichkeiten und weitere Zimmer. Dieses attraktive Mehrfamilienhaus eignet sich für Investoren die nach einer renditestarken Immobilie suchen, wie auch für Großfamilien. Für nähere Informationen oder einem Besichtigungswunsch freue ich mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme!