

Haus Krems-Stein

Steiner Landstrasse 30

Exposé



10.04.2024

Agenda

Zusammenfassung

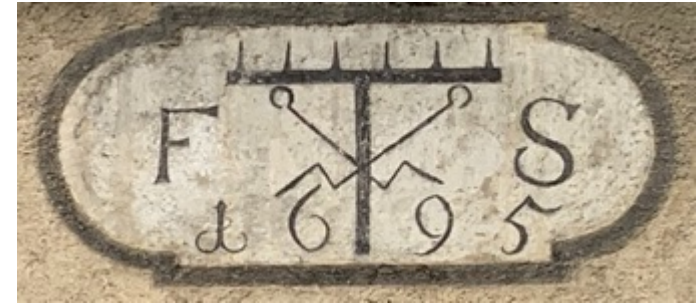
Die Lage Krems-Stein

Beschreibung der Liegenschaft

Nutzflächen

Mietobjekte

Kontakt



Dieses Exposé wurde von den Eigentümern der Liegenschaft 3500 Krems-Stein, Steiner Landstrasse 30 (in Folge kurz "Eigentümer") mit dem alleinigen Zweck zusammengestellt, dem Leser einen Einblick in die Liegenschaft zur Vorbereitung einer geplanten Investition in diese Liegenschaft zu geben. Der alleinige Zweck dieses Exposé besteht darin, Investoren (nachfolgend „potenzielle Interessenten“ genannt) eine erste Einschätzung zu ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie an einer Investition in die Liegenschaft interessiert sind.

Alle Informationen und Daten wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Allerdings geben die Eigentümer keine Zusicherung, Gewährleistung und/oder Garantie jeglicher Art, sei es ausdrücklich oder stillschweigend, für dargestellte Informationen oder für Daten und/oder Sie übernehmen insbesondere keine Verantwortung für die Richtigkeit, Zuverlässigkeit oder Vollständigkeit des Exposés oder eines Teils davon. Die Eigentümer haften in keiner Weise und aus welchem Rechtsgrund auch immer im Zusammenhang mit den Inhalten des Exposés. Mit Ausnahme einer ausdrücklichen Zusicherung, Garantie oder Gewährleistung im Rahmen einer solchen definitiven Vereinbarung wird hiermit jede Zusicherung, Garantie oder Gewährleistung gegenüber potenziellen Interessenten ausdrücklich ausgeschlossen. Die potenziellen interessierten Parteien werden keine Ansprüche, Klagen, Klagen oder Verfahren gegen die Eigentümer einreichen oder diese anderweitig für den Inhalt des Exposés oder darin ausgelassener Informationen haftbar machen.

ZUSAMMENFASSUNG

Executive summary

Historische Immobilie im Zentrum der Altstadt Krems-Stein



Überblick

- Verkauft wird ein **einzigartiges historisches Zinshaus** in **besten Lage** mit 15 Einheiten eingebettet **zwischen Donau und den Weinterrassen** von Krems-Stein am Tor zum **Weltkulturerbe Wachau**
- Das historische und denkmalgeschützte Gebäude (ehemalige Schmiede für die Pferde der Donauschiffahrt) liegt direkt an der Steiner Landstrasse in unmittelbarer Nähe der **Minoritenkirche**
- Begehrte Wohnlage für Studenten, zentral gelegen in Gehdistanz zu allen wesentlichen **Universitäten und Fachhochschulen** in Krems
- **Sehr limitierte Bauflächen und Gebäudeflächen** in Krems-Stein auf Grund der Begrenzung durch Donau und Weinberge
- Weitere Aufwertung des **Standortes** durch die **Erweiterung der Universität** (zusätzliche 28.000m²) und durch das Projekt **Rondo-Krems** (rondo-krems.at)
- Weiteres Ausbaupotential im **Dachboden**
- Ab Mitte 2026 ca. **81%-84% der Flächen bestandsfrei**

Kennzahlen

- 860 m² Grundstücksfläche
- 15 Einheiten
- ca. 572 m² Wohnfläche, ca. 79 m² Geschäfts-/Gewerbefläche, ca. 90 m² Weinkeller und ca. 137 m² Lagerfläche
- Errichtet vor 1500
- ca. 59.000€ jährlicher Nettomietzins bei Vollvermietung

Transaktion

- 100% Verkauf der Anteile der derzeitigen Eigentümer

Die Lage: Krems-Stein

Impressionen von Krems-Stein

Altstadt Stein



Minoritenkirche



Altstadt von Stein

Impressionen von Krems-Stein

Gemütliche und hochwertige Gastronomie



Impressionen von Krems-Stein

Universitäten und Fachhochschulen



- ✓ Karl Landsteiner Universität KLU (Medizin)
- ✓ Danube Private University DPU (Zahnmedizin, Medizin)
- ✓ Donau-Universität Krems
- ✓ IMC Fachhochschule Krems



Impressionen von Krems-Stein

Kunst und Kultur



Landesgalerie NÖ



Kunstmeile und Kunsthalle Krems



Impressionen aus der Wachau

Dürnstein



Impressionen aus der Wachau

Weinkultur auf höchstem Niveau



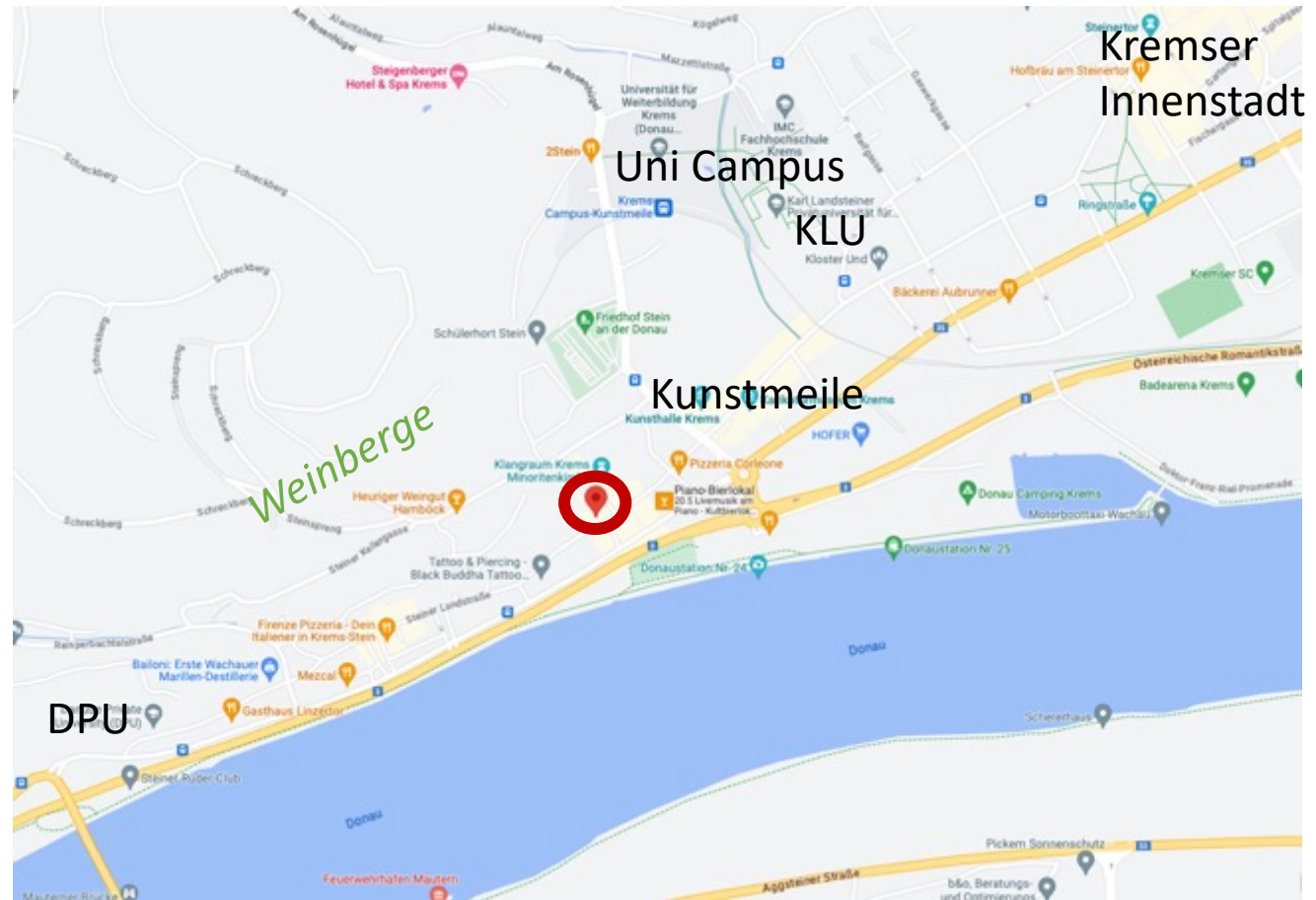
Beschreibung der Liegenschaft

Grundstück

Top Lage im Herzen von
Krems-Stein

Danube Private University DPU: 800m
Karl Landsteiner Universität KLU: 700m
Uni Campus: 700m
Hofer: 550m
Kindergarten: 180m
Volkschule: 600m
Apotheke: 400m
Kunstmeile/ Landesgalerie NÖ: 300m
Bushaltestelle: 250m
Bahnhof: 1,7 km
Kremser Fußgängerzone: 1,2km
Restaurants, Weinbar, Pizzeria, Grieche,
Bierlokal, Italienisches Bistro, Heurige
im Umreis von 500m

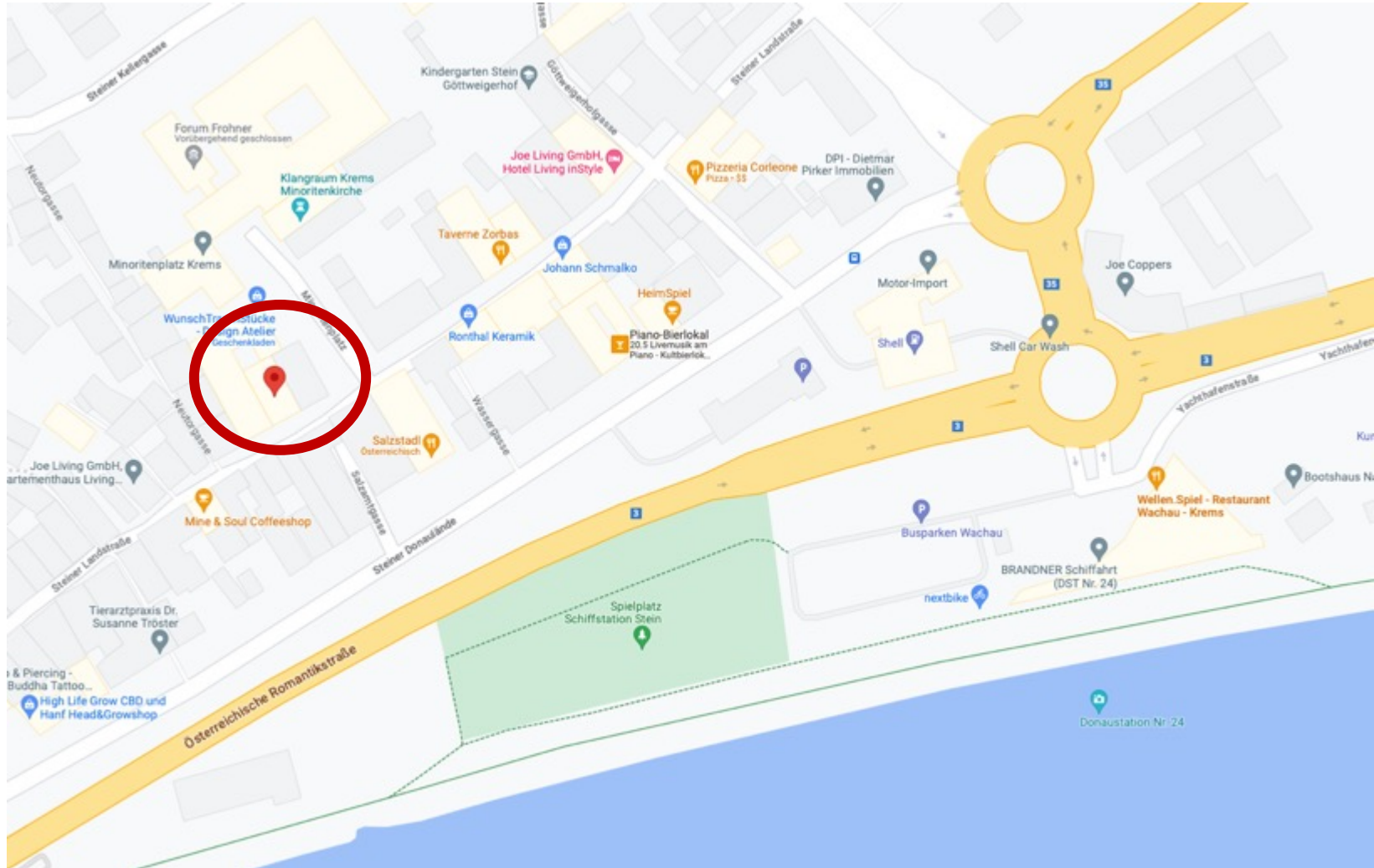
Wien: ca. 80km (50min)
Flughafen: ca. 100km (1 Stunde)



Die gegenständliche Liegenschaft besteht aus dem Grundstück .130/1. Diese Liegenschaft liegt im Stadtzentrum von Stein und wird über die unmittelbar vorbeiführende Steiner Landstraße mit der Ortsanschrift 3500 Krems, Steiner Landstraße 30 aufgeschlossen. Der Anschluss an das öffentliche Gut besteht entlang der südlichen und nordöstlichen Grundgrenze.

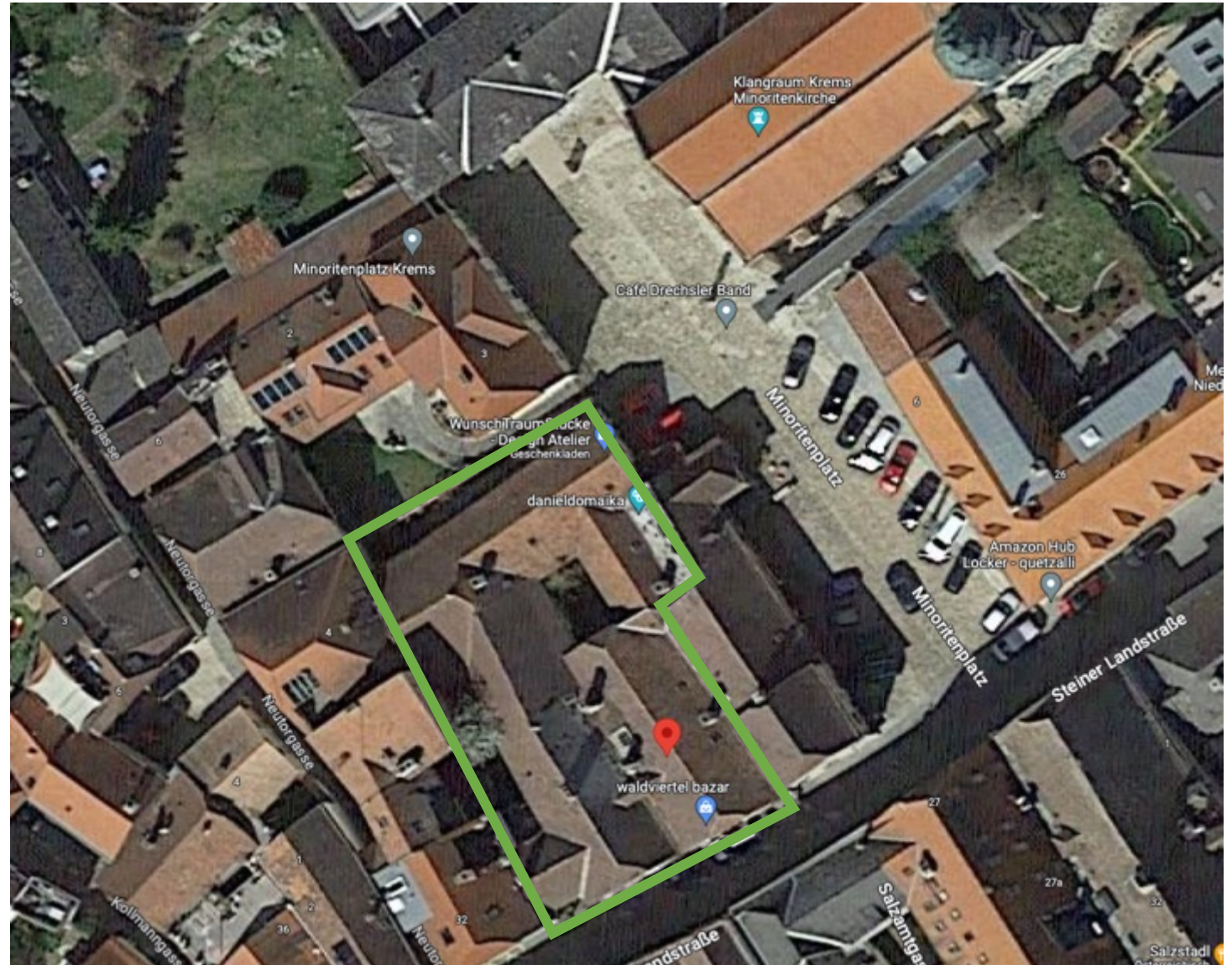
Grundstück

Lage



Grundstück

Lage



Liegenschaft

Form

Das Gst. .130/1 hat annähernd eine rechteckige Form und steigt nach Norden leicht an. Gegenüber der vorbeiführenden Straße liegt das Grundstück niveaugleich.

Größe

Gst. Nr.	Gattung	Teilfläche	Fläche	m ²
.130/1	Baufl. (Gebäude)	720		m ²
	Baufl. (befestigt)	<u>140</u>		m ²
	zusammen		860	m²

Widmung

Nach Einsichtnahme in den Bauakt bzw. nach Rücksprache mit dem Bauamt liegt das Gst. 130/1 im „Bauland-Kerngebiet“.

Es liegt nur ein Flächenwidmungsplan, aber kein Bebauungsplan auf. Es gilt daher § 54 der NÖ-Bauordnung (ungeregelter Baulandbereich)

Bebauung

Doppelgiebelhaus mit Dachspeichergeschossen mit einer Bausubstanz aus dem 15./16. Jahrhundert. Die linke Fassade ist mit 1695 datiert. Das rechte Portal mit barocker Verdachung auf Konsolen stammt aus der Mitte des 18. Jahrhunderts.

Gebäude wurde unter Denkmalschutz gestellt

Technische Baubeschreibung

ROHBAU

Fundamente	: Streifenfundamente
Außenwände	: gemauert
Innenwände	: gemauert
Decken	: Kreuzgewölbe und Holzdecken
Stiegen	: zum Großteil Massivstiegen
Dachstuhl	: Bundtramdachstuhl mit Ziegelpflasterboden
Dachdeckung	: Rhombusdeckung, tw. Strangfalzziegel, tw. Eternitdoppeldeckung
Dachrinnen	: vorhanden

AUSBAU

Fassade	: alter Fassadenputz, punktuell nur ausgebessert
Fenster	: tw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Holzkastenfenster
Türen	: Holz

HAUSTECHNIK

Heizung	: Gasthermen, bzw. elektrisch
Badausstattung	: lt. Raumbeschreibung
WC-Ausstattung	: lt. Raumbeschreibung
Elektroinstallation	: übliche Grundausstattung, Zuleitungen und einzelne Wohnungen erneuert

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12132 Stein EINLAGEZAHL 137
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

Letzte TZ 3273/2021

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.130/1	GST-Fläche	860	
	Bauf.(10)	720	
	Bauf.(20)	140	Steiner Landstraße 30

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 2149/1983 Die Erhaltung des Hauses auf Gst .130/1
liegt im öffentlichen Interesse

***** B *****

2 ANTEIL: 7/18

Dr. Christoph Rauch

GEB: 1970-05-10 ADR: Weinbergstraße 48, Mautern, Niederösterreich 3512

a 3273/2021 Einantwortungsbeschluss 2020-07-20, Schenkungsvertrag
2020-12-07 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 7/18

Dr. Peter Rauch

GEB: 1962-02-04 ADR: Lerchengasse 7, Bisamberg 2102

a 3273/2021 Einantwortungsbeschluss 2020-07-20, Schenkungsvertrag
2020-12-07 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 2/9

Dr. Astrid Felizitas Bucher

GEB: 1964-07-18 ADR: Hauptstraße 55, Stegersbach 7551

a 3273/2021 Einantwortungsbeschluss 2020-07-20 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 250/1909

Dienstbarkeit des Kanals an Gst .130/1

gem Abs VII Kaufvertrag 1909-03-24 für Gst .130/2

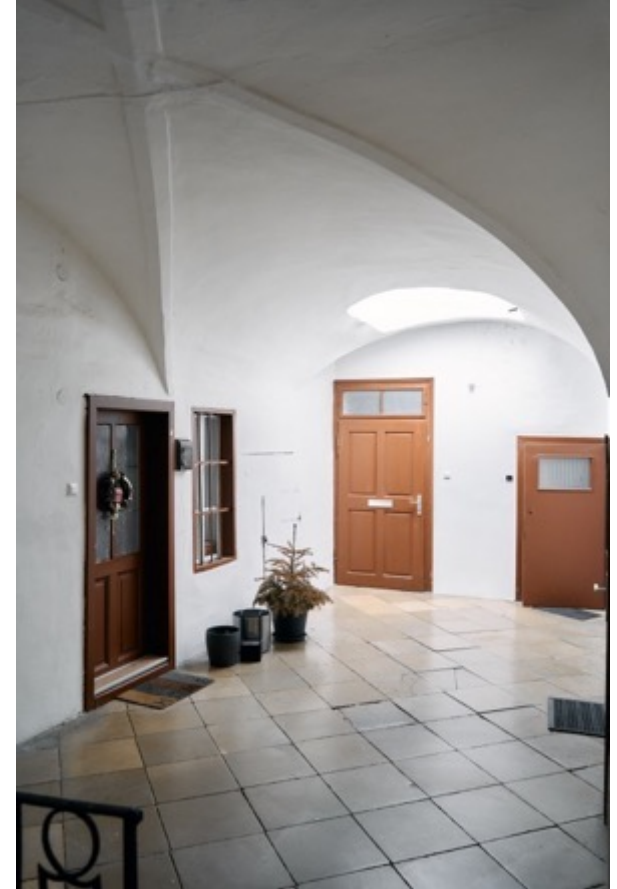
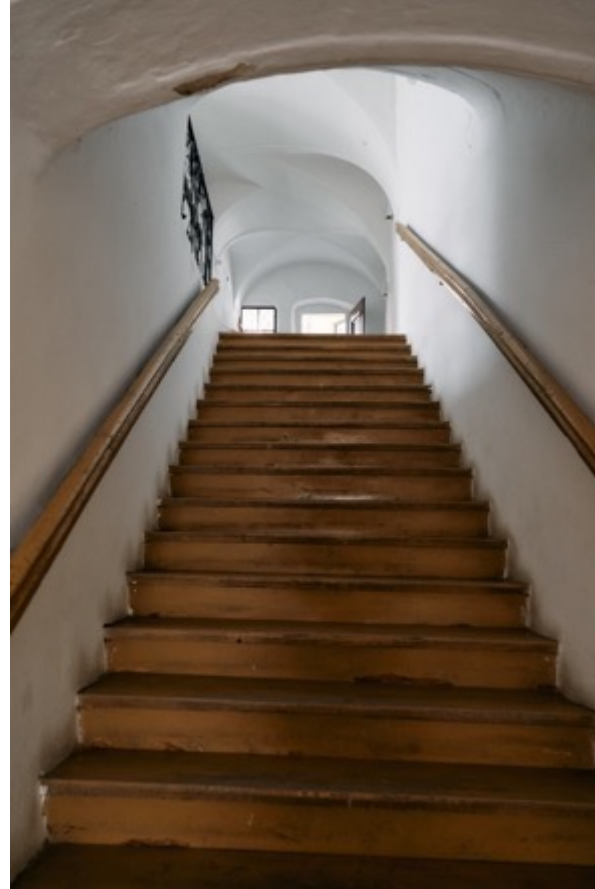
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Ansicht Steiner Landstrasse



Stiegenhaus



Innenhof



Innenhof Nord, Zugang Minoritenplatz



Innenhof West



GRUNDRISS - ERDGESCHOSS

GRUNDRISS - OBERGESCHOSS

Z

MINORITENPLATZ

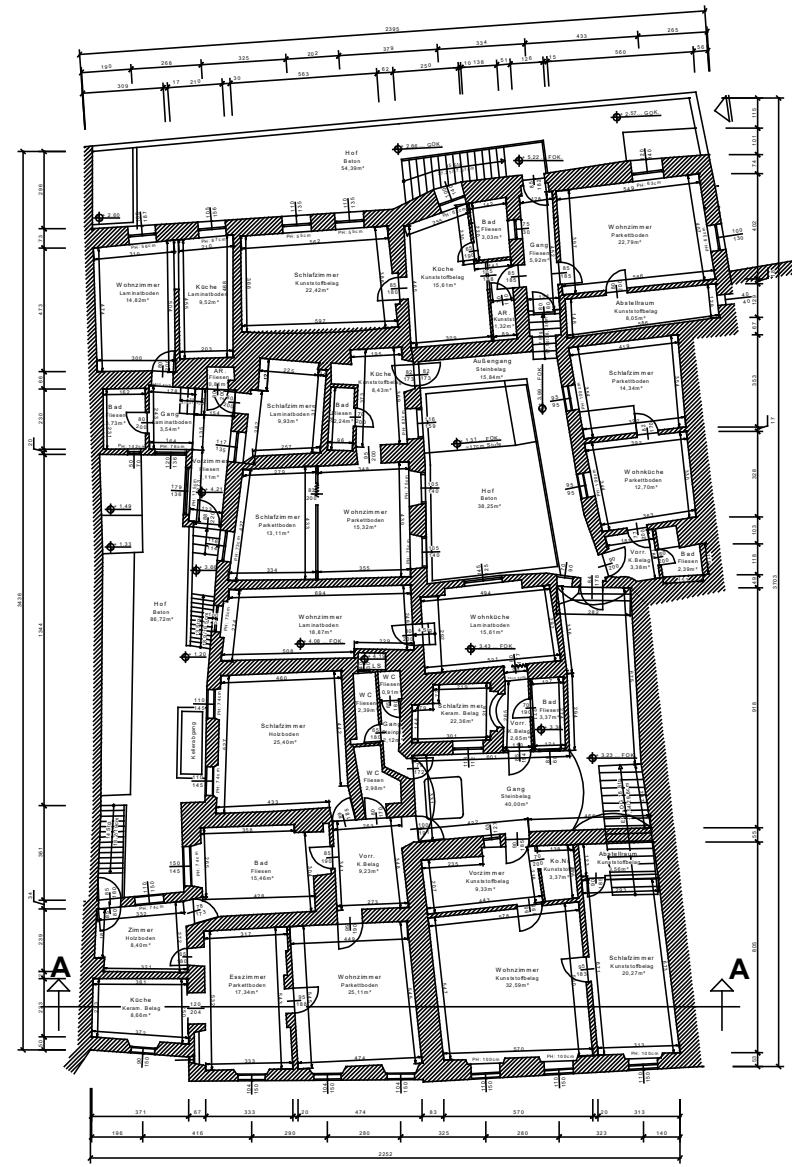
MINORITENPLATZ

NACHBARGEBÄUDE

NACHBARGEBÄUDE

NACHBARGEBÄUDE

NACHBARGEBÄUDE



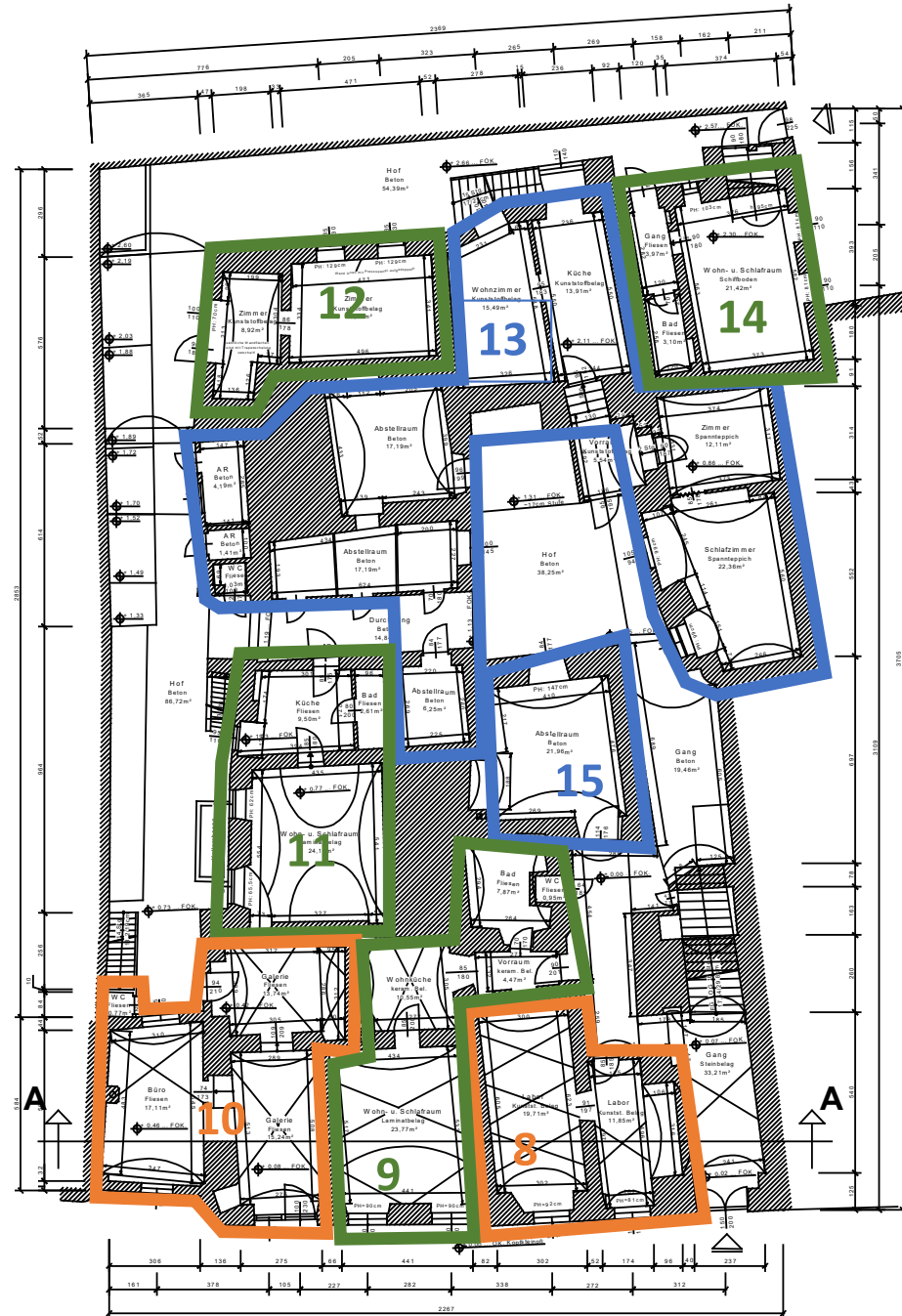
STEINER LANDSTRASSE

Nutzflächen

Erdgeschoss




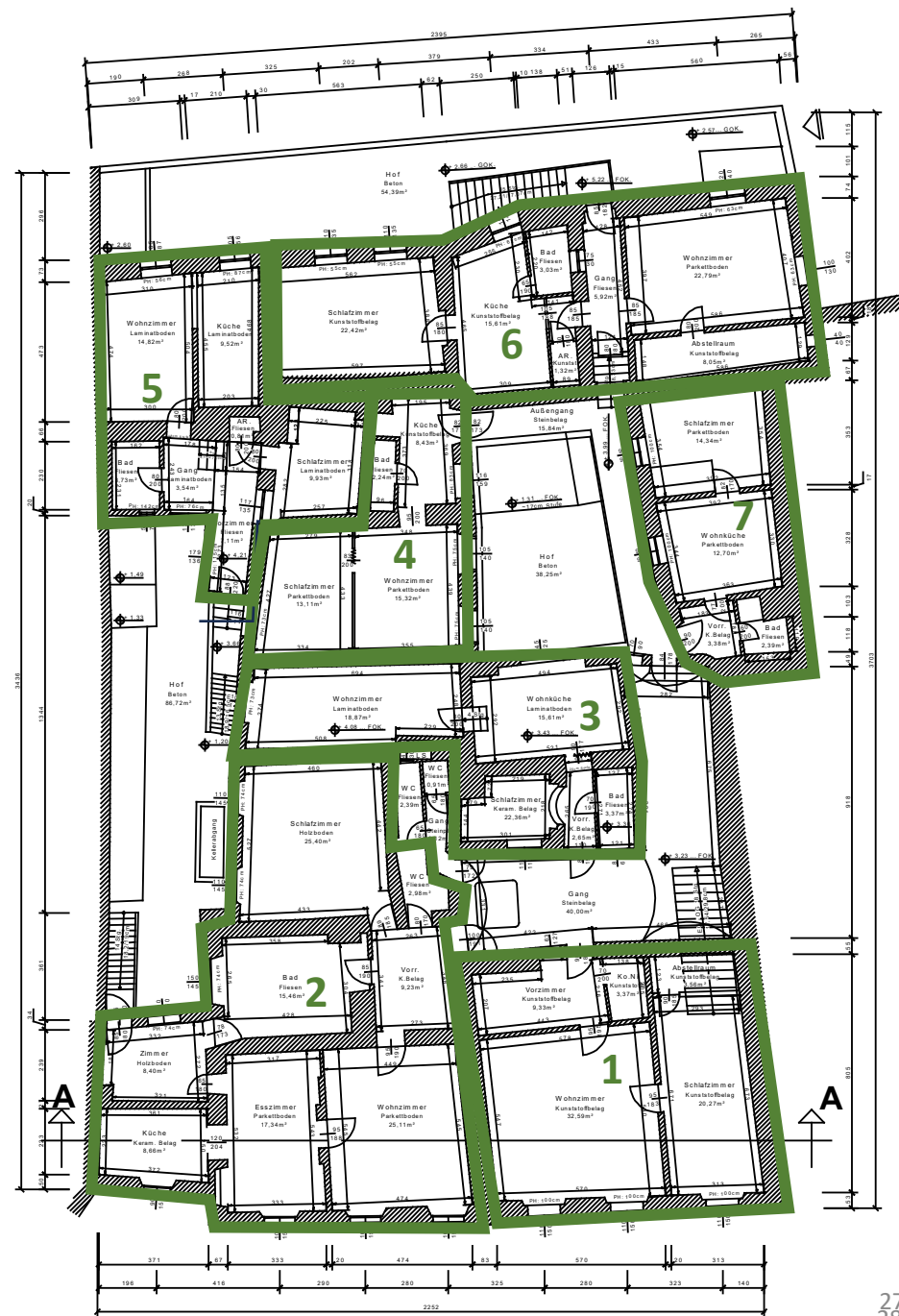
- Wohnungen
- Geschäfts- und Büroflächen
- Lager



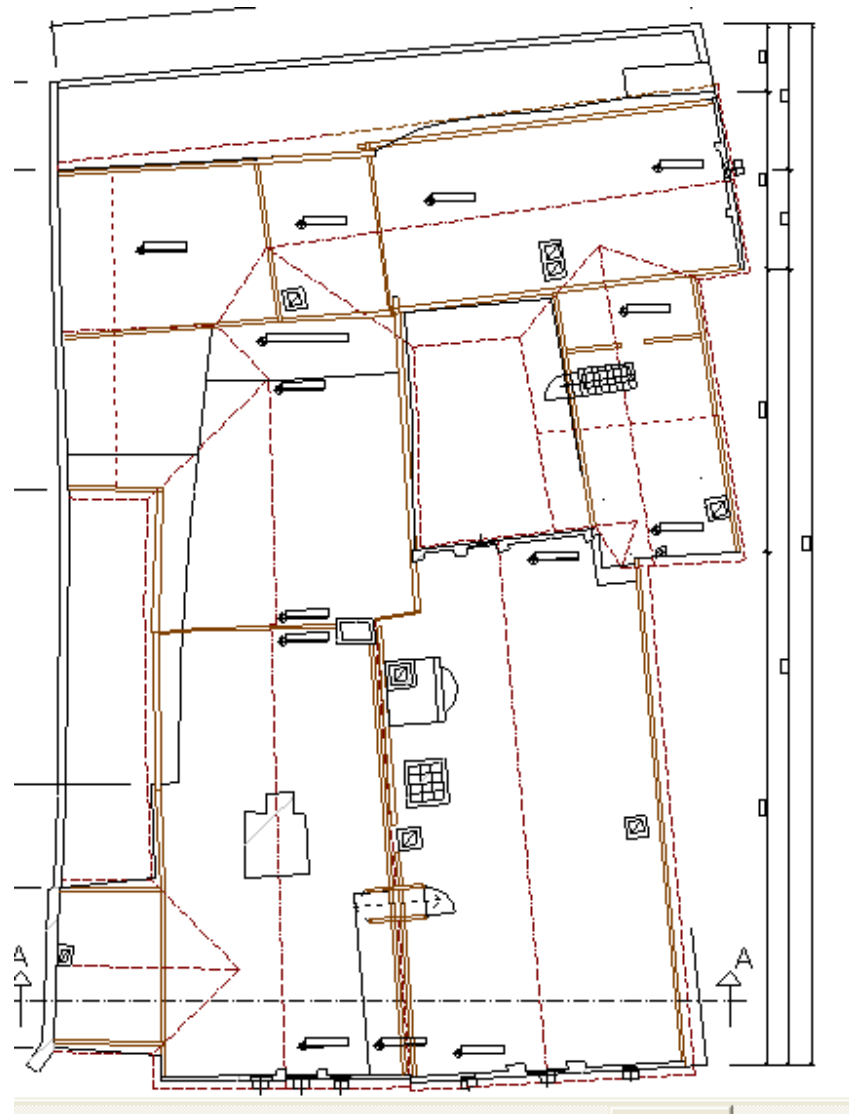
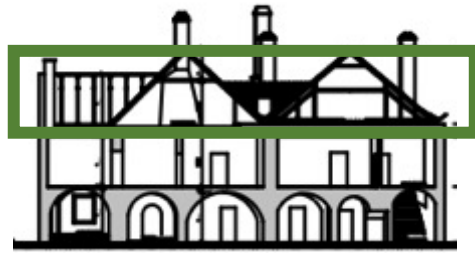
Obergeschoss (1. Stock)



 Wohnungen



Dachgeschoss



Mietobjekte

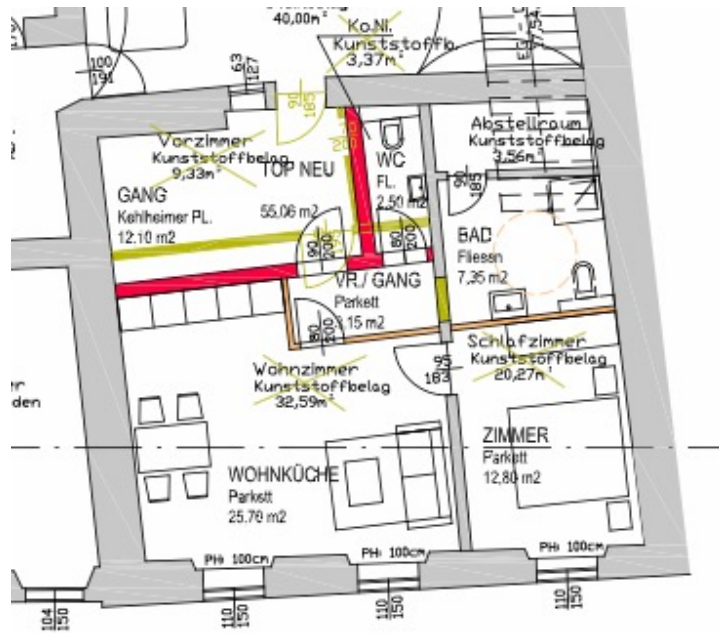
Mietverträge und Mietdauer

Stand 9.4.2024

Top	Stock	Art	Fläche	Apr.24	Mai.24	Jun.24	Jul.24	Aug.24	Sep.24	Okt.24	Nov.24	Dez.24	Jän.25	Feb.25	Mär.25	Apr.25	Mai.25	Jun.25	Jul.25	Aug.25	Sep.25	Okt.25	Nov.25	Dez.25	Jän.26	Feb.26	Mär.26	Apr.26	Mai.26	Jun.26	Jul.26	Aug.26	Sep.26	Okt.26	Nov.26	Dez.26		
1	1	Wohnung	65,40																																			
2	1	Wohnung	112,58																																			
3	1	Wohnung	52,86																																			
4	1	Wohnung	38,40																																			
5	1	Wohnung	52,34																																			
6	1	Wohnung	79,14	unbefristet																																		
7	1	Wohnung	32,81																																			
8	EG	Geschäft	30,75																																			
9	EG	Wohnung	48,66	unbefristet																																		
10	EG	Geschäft	48,00																																			
11	EG	Wohnung	36,30																																			
12	EG	Wohnung	25,19																																			
13	EG	Lager	111,81																																			
14	EG	Wohnung	28,49																																			
15	EG	Lager	21,96	unbefristet, eventuell einvernehmlich kündbar																																		

Top 1

1. Stock | 65,4m² | neu saniert



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Wohnküche	Parkett	süd	2 Fenster
1	Schlafzimmer	Parkett	süd	1 Fenster
1	Badezimmer	Fliesen		Dusche
1	WC	Fliesen		
2	Große Vorräume	Fliesen		

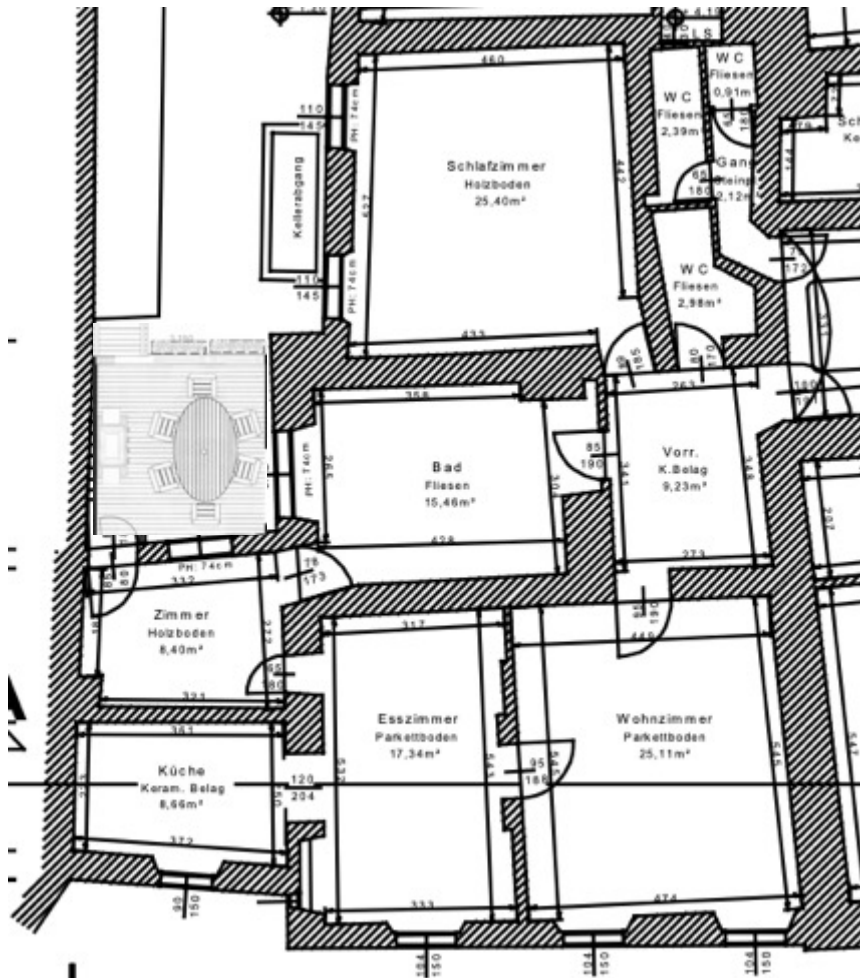
Top 1

1. Stock | 65,4m² | neu saniert



Top 2

1. Stock | 112,6m² | ca. 10m² Terrasse



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Großes Wohnzimmer	Parkett	süd	2 Fenster
1	Großes Schlafzimmer	Parkett	West	2 Fenster
1	Kinderzimmer/ Büro	Parkett	Nord	1 Fenster, Zugang zur Terrasse, Badezimmer und Esszimmer
1	Esszimmer	Parkett	Süd	1 Fenster + 1 Erkerfenster
1	Küche	Fliesen	Süd	1 Fenster
1	Vorraum	Kehlheimer Steinplatten		
1	Badezimmer	Fliesen	West	1 großes Fenster, große Badewanne, Dusche
1	WC	Fliesen		

Top 2

1. Stock | 112,6m² | ca. 10m² Terrasse



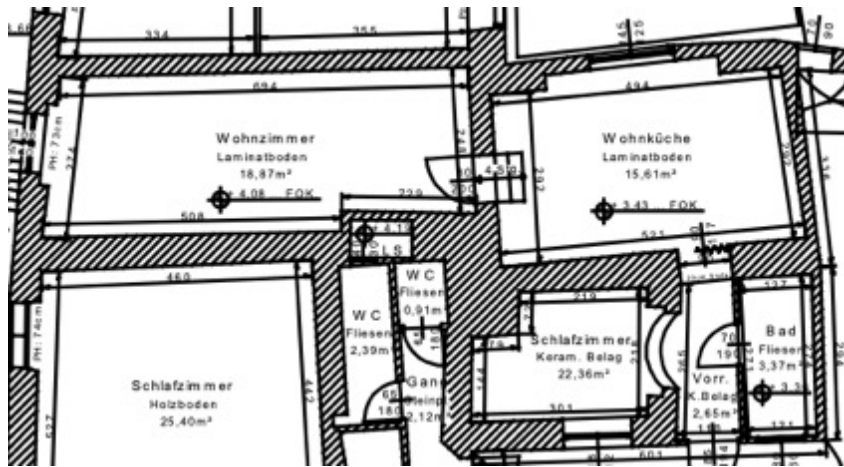
Top 2

1. Stock | 112,6m² | ca. 10m² Terrasse



Top 3

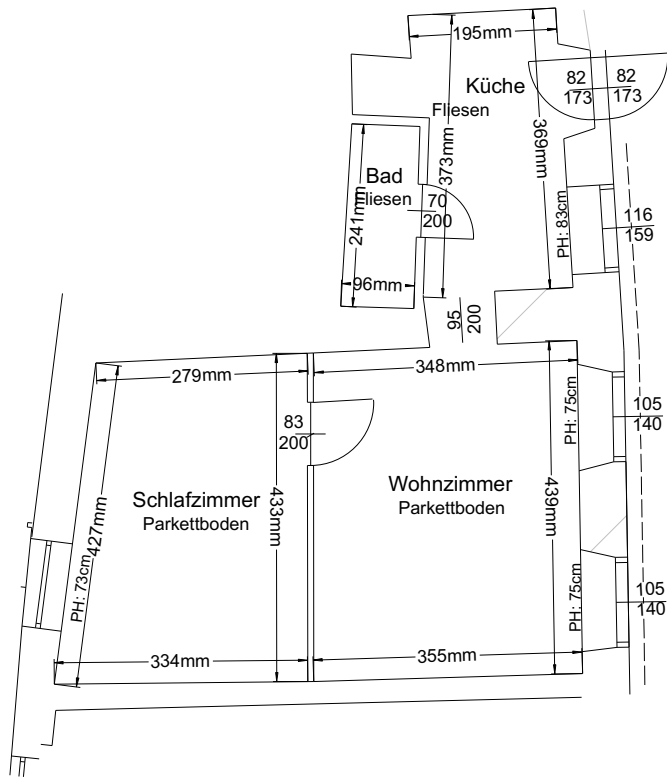
1. Stock | 52,9m²



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Wohnküche		Nord	1 Fenster
1	Schlafzimmer	Parkett	West	1 Fenster
1	Büro		Gang	1 Fenster zum Steigenhaus
1	Badezimmer/ WC	Fliesen	West	Dusche
1	Vorzimmer			

Top 4

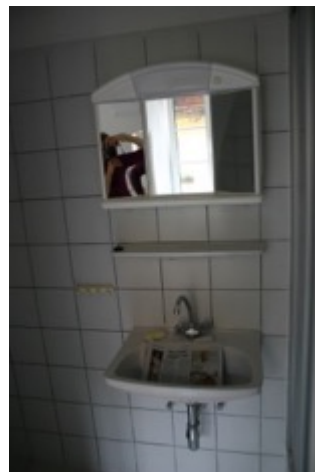
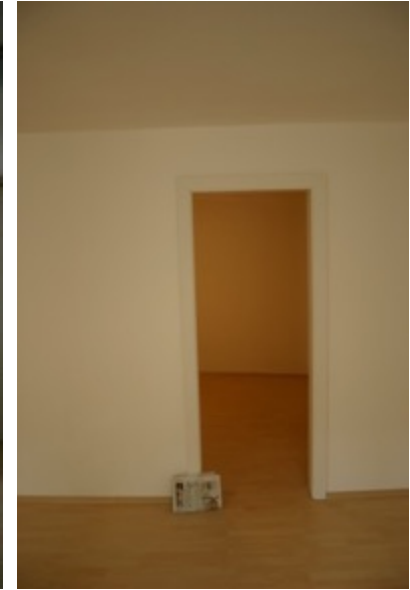
1. Stock | 38,4m²



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Wohnzimmer	Parkett	Ost	2 Fenster
1	Schlafzimmer	Parkett	West	1 Fenster
1	Küche/ Vorraum	Fliesen	Ost	1 Fenster
1	Badezimmer/ WC	Fliesen	West	Dusche

Top 4

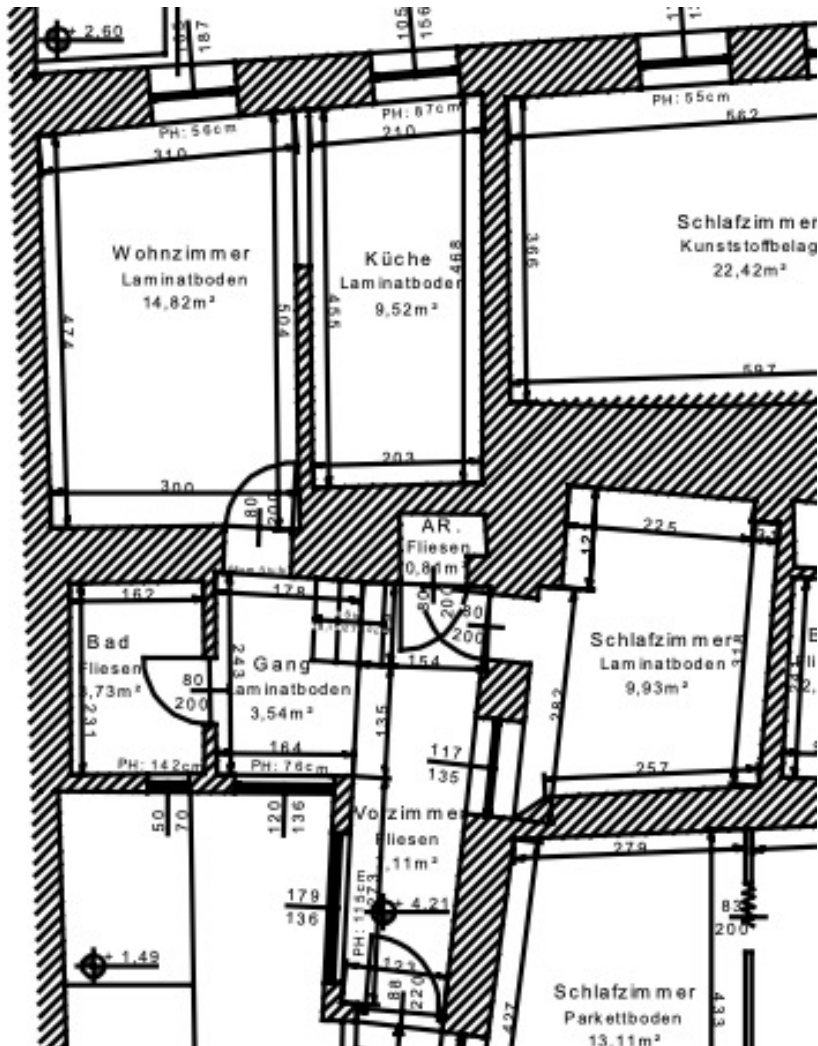
1. Stock | 38,4m²



Anm.: Fotos aus 2005

Top 5

1. Stock | 52,4m²



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Wohnzimmer		Nord	1 Fenster
1	Schlafzimmer			
1	Küche		Nord	1 Fenster
1	Vorraum			
1	Badezimmer/ WC		Süd	Dusche

Top 5

1. Stock | 52,4m²

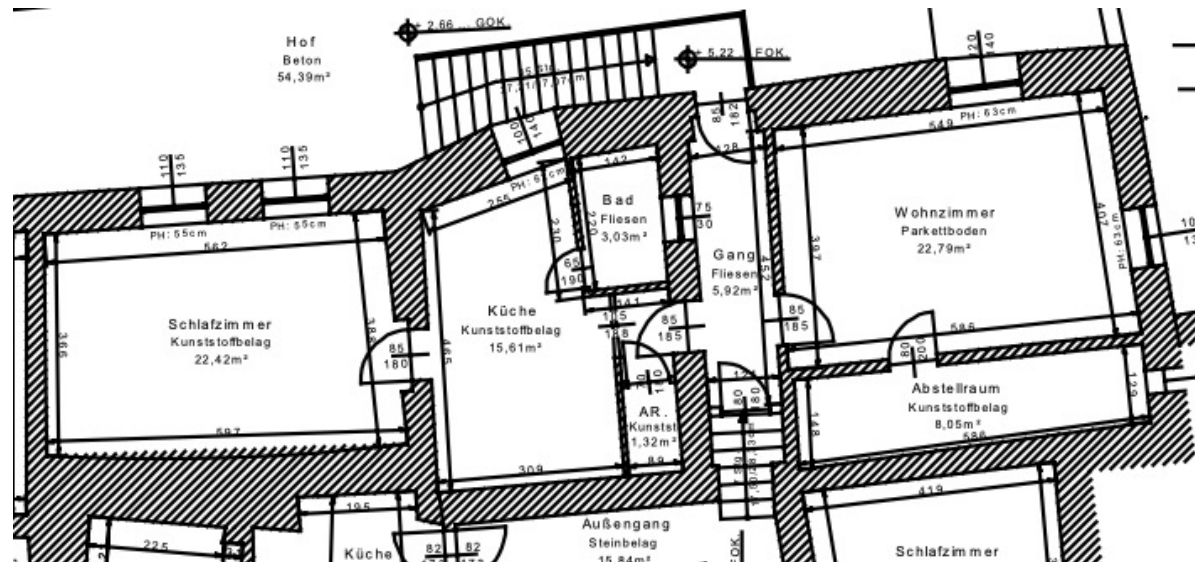


Anm.: Fotos aus 2005

Top 6

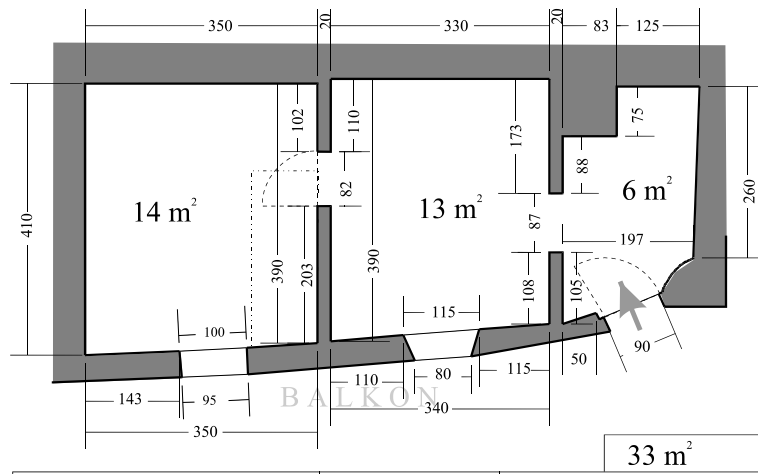
1. Stock | 79,1m²

	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Wohnzimmer		Nord & Ost	2 Fenster
1	Nebenraum		Ost	1 Fenster
1	Schlafzimmer		Nord	2 Fenster
1	Küche		Nord	1 Fenster
1	Vorraum			
1	Badezimmer/ WC	Fliesen		Dusche



Top 7

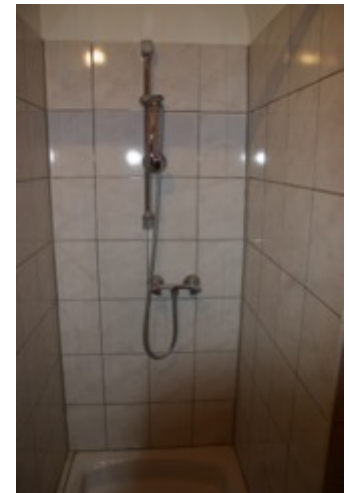
1. Stock | 32,8m²



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Wohnküche	Parkett	West	1 Fenster
1	Schlafzimmer	Parkett	West	1 Fenster
1	Vorraum			
1	Badezimmer/ WC	Fliesen		Dusche

Top 7

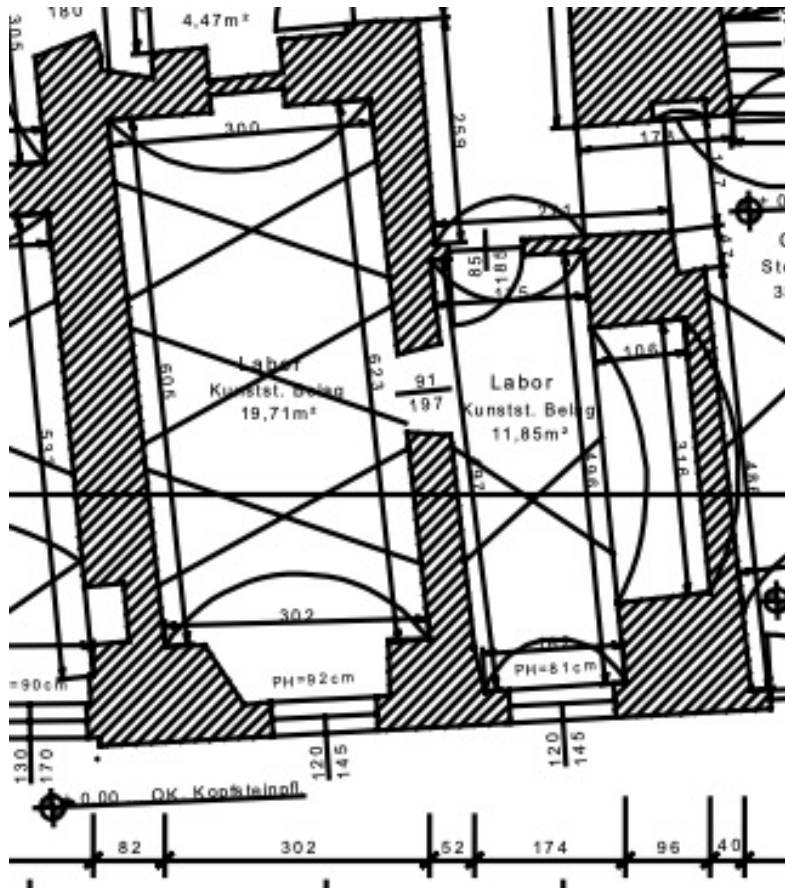
1. Stock | 32,8m²



Anm.: Fotos aus 2002 und 2005

Top 8

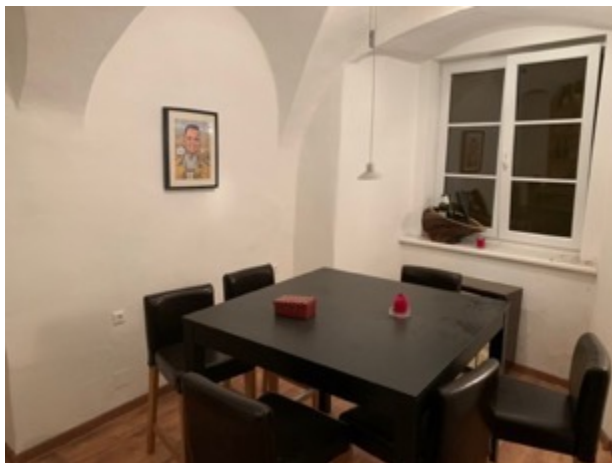
EG | 30,8m²



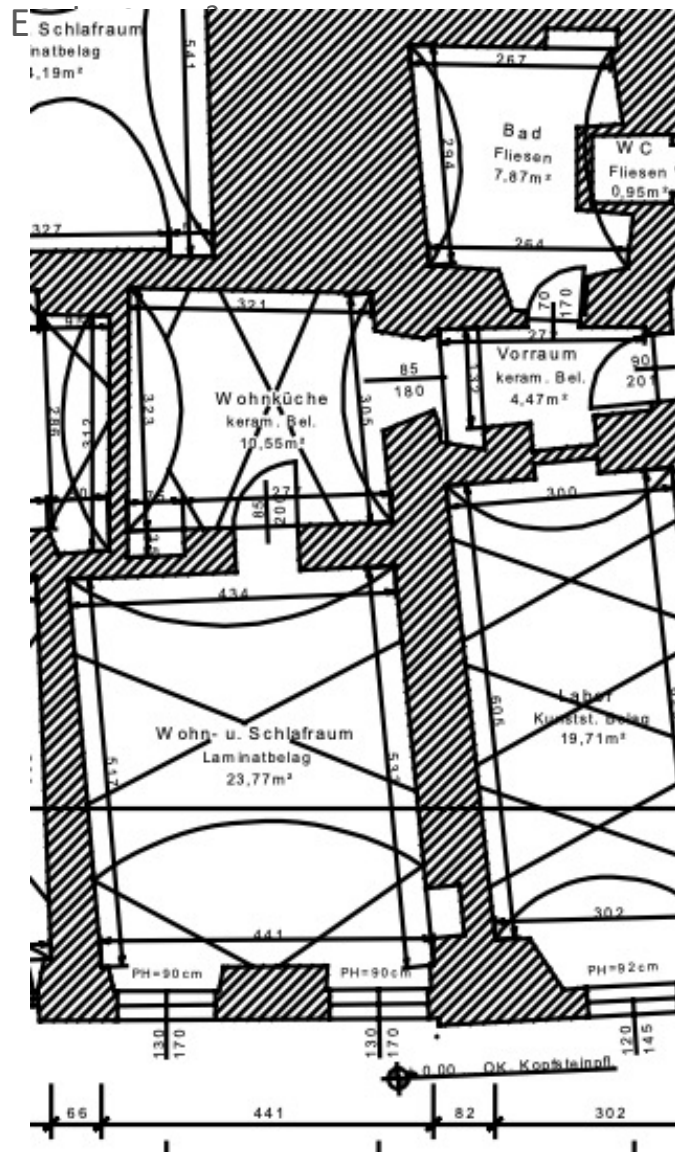
	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Wohnzimmer	Parkett	Süd	1 Fenster
1	Schlafzimmer	Parkett	Süd	1 Fenster
1	WC	Fliesen		Am Gang

Top 8

EG | 30,8m²



Top 9



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Wohnzimmer	Parket	süd	2 Fenster
1	Wohnküche			
1	Vorraum			
1	Badezimmer/ WC	Fliesen		Badewanne

Top 9

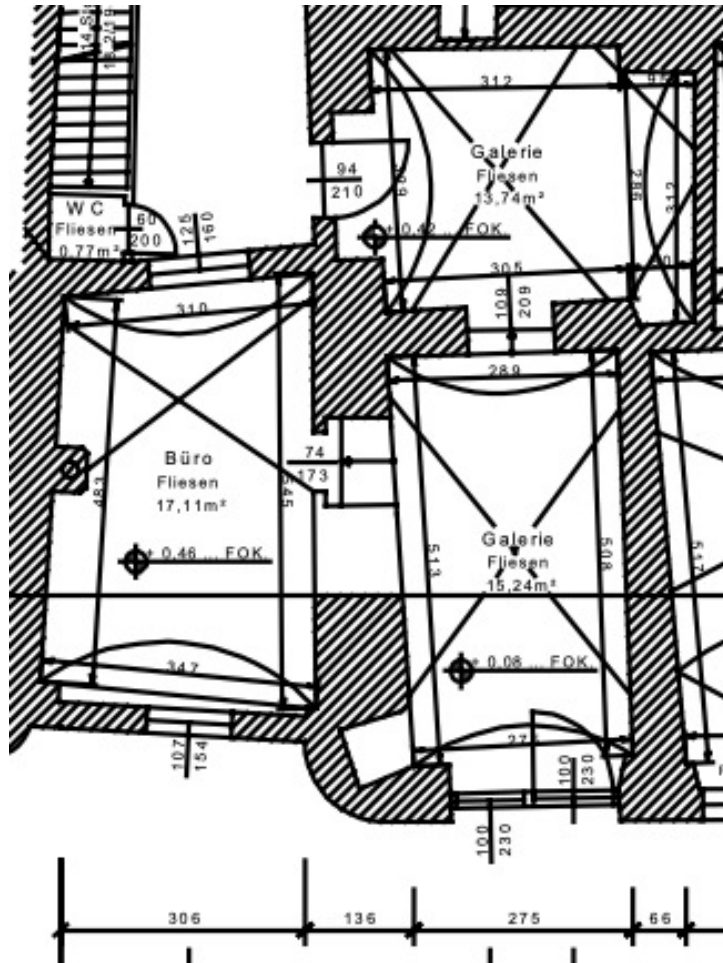
EG | 48,7m²



Anm.: Fotos aus 1999

Top 10 - Geschäft

EG | 48m²



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Verkaufsraum	Fliesen	Süd	Auslage
1	Büro	Fliesen	Süd & Nord	2 Fenster
1	Lager	Fliesen	West	
1	WC	Fliesen		

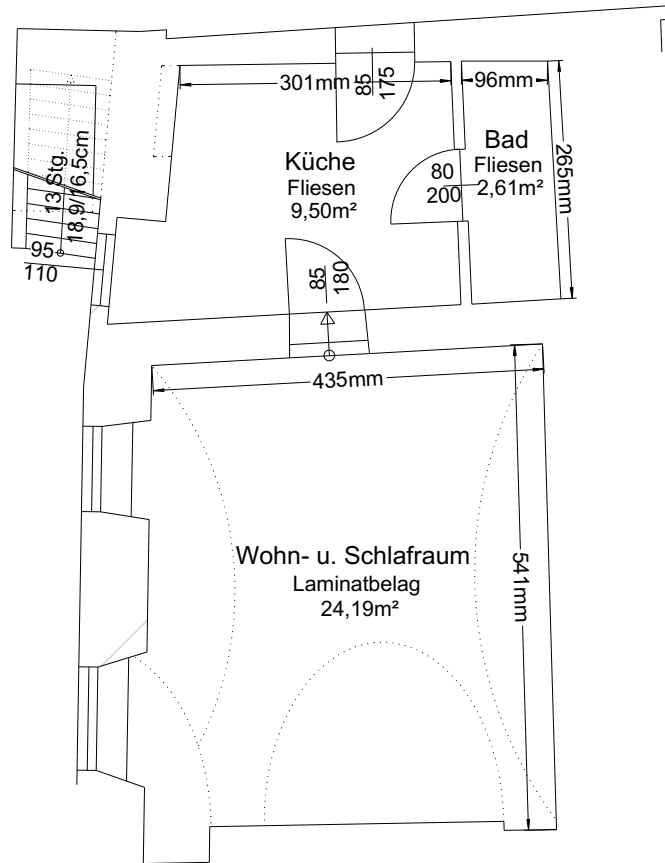
Top 10 - Geschäft

EG | 48m²



Top 11

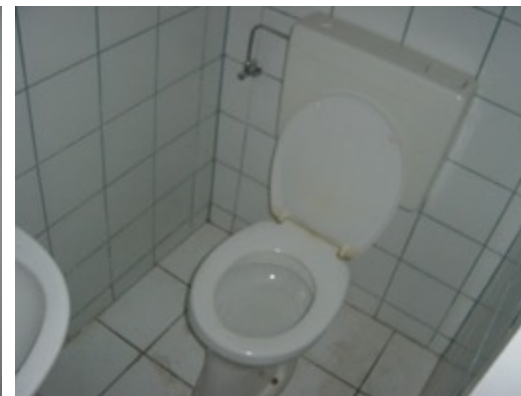
EG | 36,3m²



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Wohn/ Schlafzimmer	Parkett	West	2 Fenster
1	Küche/ Vorraum	Fliesen	West	1 Fenster
1	Badezimmer/ WC	Fliesen	West	Dusche

Top 11

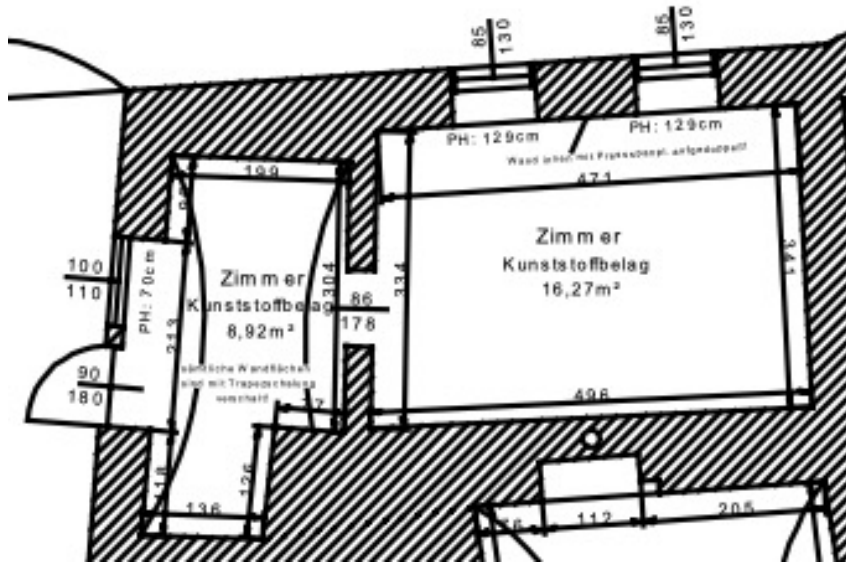
EG | 36,3m²



Anm.: Fotos aus 2005

Top 12

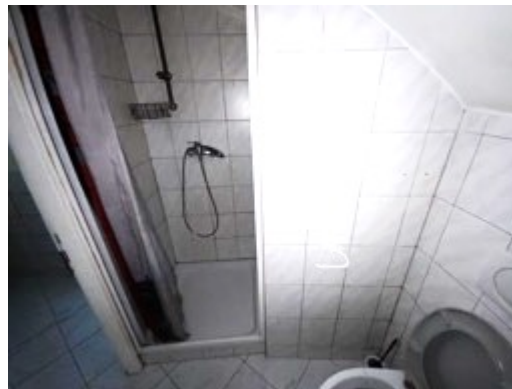
EG | 25,2m²



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Wohn-/Schlafzimmer	Fliesen	Nord	2 Fenster
1	Küche/ Vorraum	Fliesen	West	1 Fenster
1	Badezimmer/WC	Fliesen	West	Dusche

Top 12

EG | 25,2m²



Top 13 - Lager

EG | 111,8m²

	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
8	Lager	Beton	Nord und West	5 Fenster



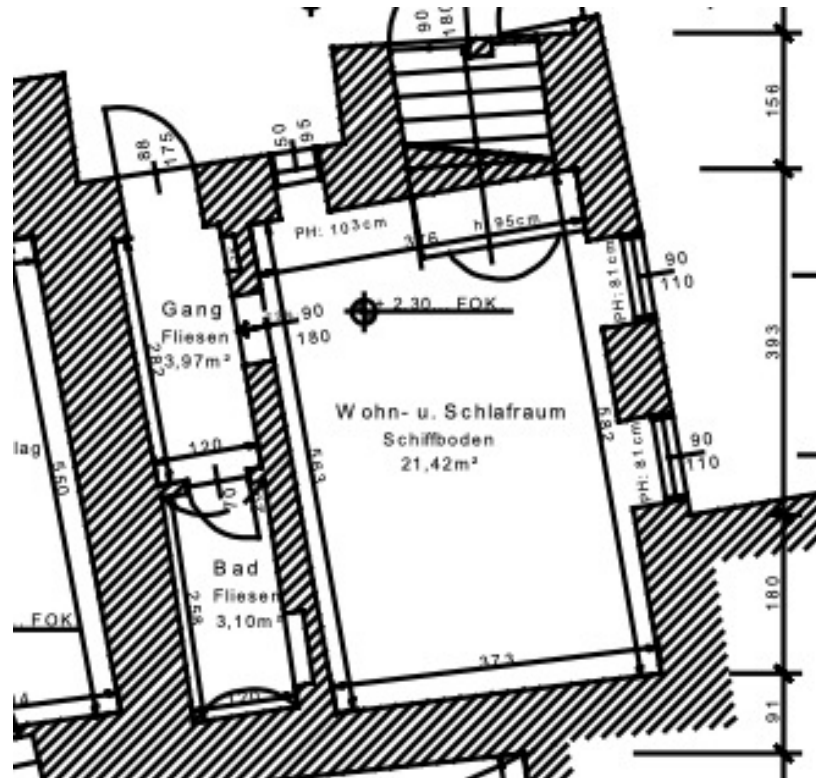
Top 13 - Lager

EG | 111,8m²



Top 14

EG | 28,5m²



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Wohn- /Schlafzimmer	Parkett	Ost	2 Fenster
1	Küche/ Vorzimmer	Parkett	Nord	Glastüre
1	Badezimmer/ WC	Fliesen		Dusche

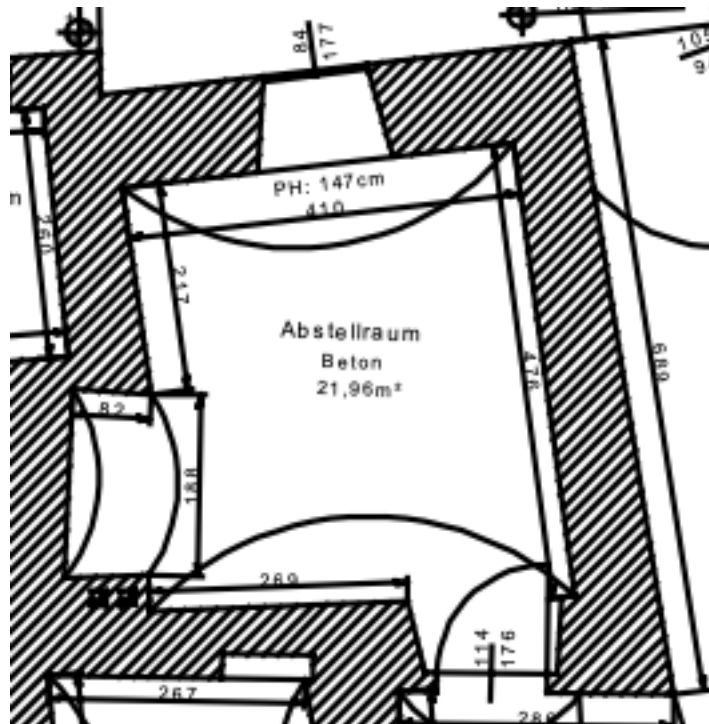
Top 14

EG | 28,5m²



Top 15 - Lager

EG | 22,0m²



	Raum	Böden	Fenster Ausrichtung	Anmerkung
1	Lager	Beton	Nord	1 Fenster

Weinkeller



Dachboden



Kontakt

Kontakt



Dr. Peter Rauch

Mobil.: +43 664 14 34 965
hauskremstein@gmail.com



Dr. Christoph Rauch

hauskremstein@gmail.com

Dr. Astrid Bucher

hauskremstein@gmail.com