



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Mühlbachgasse 10  
3500 KremS an der Donau

## EXPOSÉ-MIETE

GEWERBEOBJEKTE  
FÜR ORDINATION,  
BÜRO, KANZLEI

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



NAVIGATION



# ERSTE BUSINESS-LAGE IN KREMS

FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI





## ZENTRALER STANDORT IN DER KREMSEER ALTSTADT

Die Mühlbachgasse in der Kremser Altstadt ist – ganz gleich ob als Ordination, Büro oder Kanzlei – eine zentrale und repräsentative Adresse. Zur Auswahl stehen zwei Objekte mit 128 und 83 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die nach Verfügbarkeit gerne auch zusammengelegt werden können. Jedes Objekt wird zudem mit einer Loggia ausgestattet, die zu entspannten Arbeitspausen einlädt. Für Geschäftsinhaberinnen und Geschäftsinhaber sowie Unternehmen die auf der Suche nach einem ruhig gelegenen, modernen und maßgeschneiderten Arbeitsumfeld in bester Lage sind, bieten beide Objekte eine attraktive Gelegenheit.

Die Vermietung erfolgt als Edelrohbau, in Absprache mit den Architektinnen und Architekten ist optional natürlich eine individuelle wie bedarfsoptimierte Fertigstellung möglich.



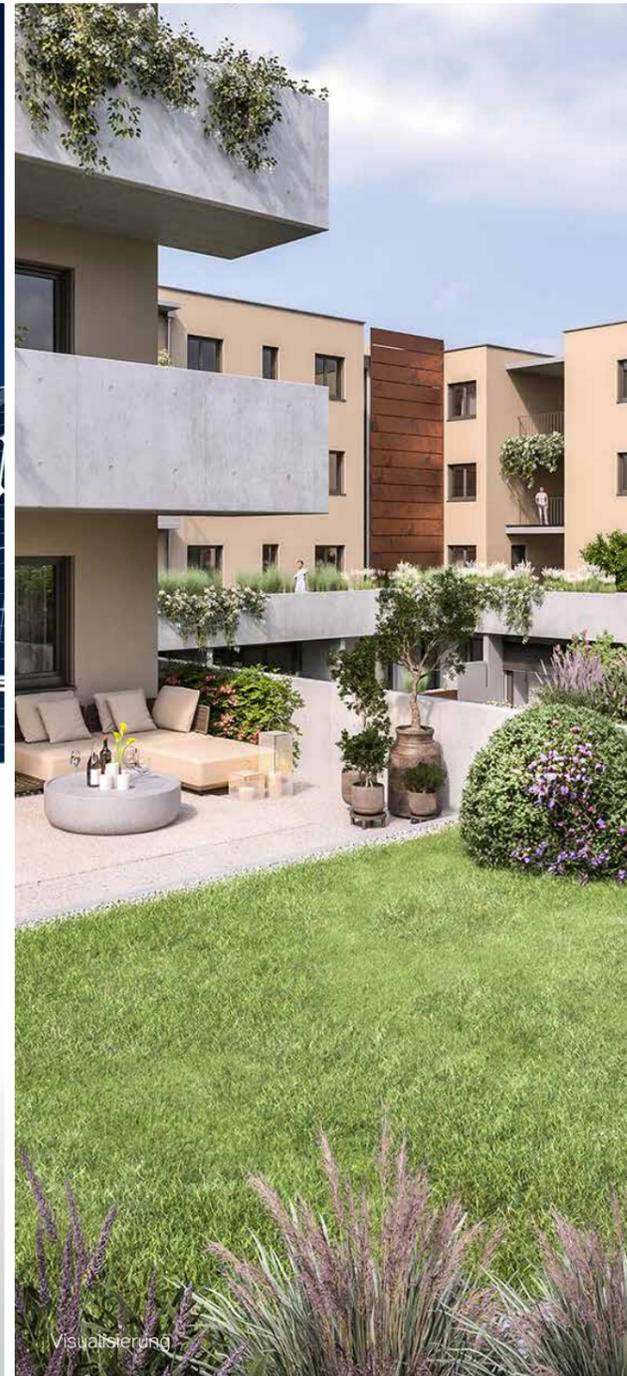
## DATEN & FAKTEN

**2 GEWERBEOBJEKTE**  
in bester zentraler Lage  
(Zusammenlegung möglich)



- **Adresse:**  
Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau
- **Top 1 Haus 10:**  
Nutzfläche: 128,62 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche: 12,73 m<sup>2</sup>  
Monatsmiete netto €: 2.057,92
- **Top 2 Haus 10:**  
Nutzfläche: 83,80 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche: 15,73 m<sup>2</sup>  
Monatsmiete netto €: 1.340,80
- **Top 1+2 Haus 10:**  
Nutzfläche: 212,42 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche: 28,46 m<sup>2</sup>  
Monatsmiete netto €: 3.398,72
- 1 Einlagerungsraum pro Objekt
- Tiefgaragenparkplatz (optional)
- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenraum





## EFFIZIENTE TECHNOLOGIEN UND HOHER GRÜNANTEIL

- **Modernes Energiekonzept** für dauerhaft niedrige Betriebskosten: Warmwasseraufbereitung, Heizung und Kühlung erfolgen durch effiziente Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen.
- **Naturkühlung** während der Hochsommernate: Bei Bedarf zirkuliert kaltes Wasser im Heizsystem, wodurch sich die Raumtemperatur um ca. 2 bis 4 °C senken lässt, sofern die direkte Sonneneinstrahlung mit der elektrischen Beschattung unterbunden wird. Die durch die Kühlung zurückgewonnene Wärme wird (bei Bedarf) für die hauseigene Warmwassererzeugung genutzt.
- **Photovoltaikanlagen auf den Dächern:** Mit einer Leistung von ca. 30 kWp werden sie den allgemeinen Stromverbrauch für Beleuchtung, Wärmepumpen und Aufzüge reduzieren.
- **Wallbox für E-Auto** (optional): Jeder Parkplatz kann mit einer Wallbox ausgerüstet werden.
- **Allgemeiner Gartenbereich**
- **Hoher Grünanteil** in der Wohnanlage mit Eigengärten, Pflanztrögen, Pflanzbeeten und Gründächern zur Verbesserung des Mikroklimas.



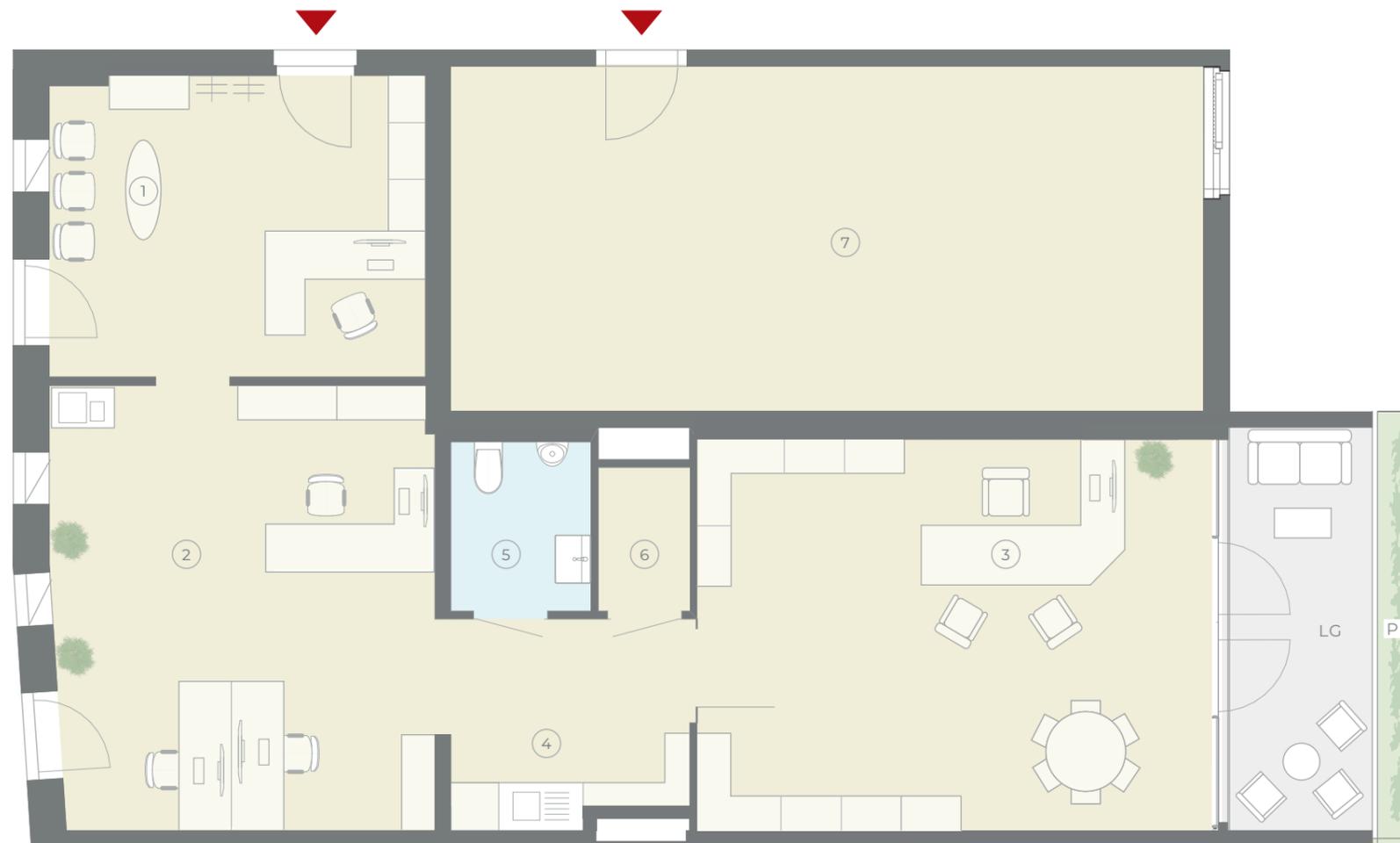
Visualisierung

Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau

**GEWERBE-  
OBJEKT  
MIT LOGGIA**

**128,62 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche

**12,73 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche



**GEWERBEOBJEKT  
MIT LOGGIA – MIETE**

Nutzfläche	<b>128,62 m<sup>2</sup></b>
Außenbereiche gesamt:	<b>12,73 m<sup>2</sup></b>
Loggia 9,52 m <sup>2</sup> (LG)	
Pflanzbeet 3,21 m <sup>2</sup> (PB)	
Monatsmiete netto €	<b>2.057,92</b>

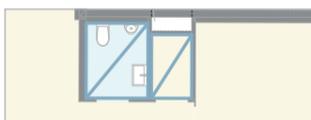
① Raum 1	17,68 m <sup>2</sup>
② Raum 2	25,91 m <sup>2</sup>
③ Raum 3	30,97 m <sup>2</sup>
④ Teeküche	7,51 m <sup>2</sup>
⑤ WC	3,71 m <sup>2</sup>
⑥ Abstellraum A	2,05 m <sup>2</sup>
⑦ Abstellraum B	40,79 m <sup>2</sup>

**POSITION / HAUS**



**Abgehängte Decken**

WC, Abstellraum



Hinweise: Im Plan vorhandene Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Balkone, Loggien, Dachgärten) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Flächenberechnung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Änderungen vorbehalten. HWB / fGEE: 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a / 0,84

NAVIGATION





Visualisierung

Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau

**GEWERBE-  
OBJEKT  
MIT LOGGIA**

**83,80 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche

**15,73 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche



**GEWERBEOBJEKT  
MIT LOGGIA – MIETE**

Nutzfläche	<b>83,80 m<sup>2</sup></b>
Außenbereiche gesamt:	<b>15,73 m<sup>2</sup></b>
Loggia 11,65 m <sup>2</sup> (LG)	
Pflanzbeet 4,08 m <sup>2</sup> (PB)	
<b>Monatsmiete netto €</b>	<b>1.340,80</b>

① Raum 1	26,90 m <sup>2</sup>
② Raum 2	39,68 m <sup>2</sup>
③ Flur/Vorraum	4,77 m <sup>2</sup>
④ Teeküche	3,75 m <sup>2</sup>
⑤ WC	3,71 m <sup>2</sup>
⑥ Abstellraum A	2,51 m <sup>2</sup>
⑦ Abstellraum B	2,48 m <sup>2</sup>

**POSITION / HAUS**



**Abgehängte Decken**

Partiell in Raum 1 und 2, Vorraum,  
Abstellraum A, WC



Hinweise: Im Plan vorhandene Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Balkone, Loggien, Dachgärten) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Flächenberechnung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Änderungen vorbehalten. HWB / fGEE: 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a / 0,84

NAVIGATION





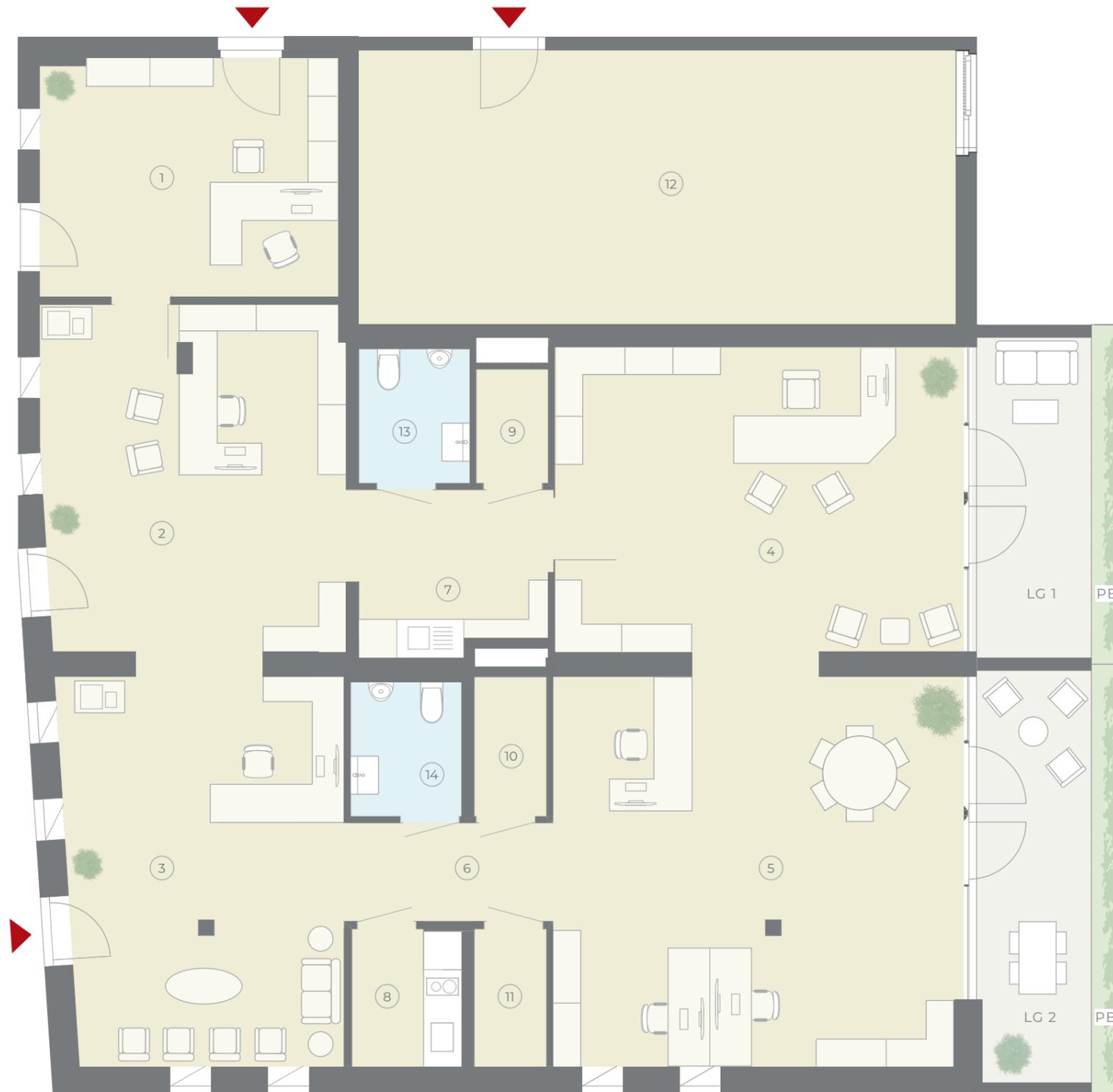
Visualisierung

Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau

**2 GEWERBE-  
OBJEKTE  
MIT LOGGIA**

**212,42 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche

**28,46 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche



**2 GEWERBEOBJEKTE  
MIT LOGGIA**

Nutzfläche	<b>212,42 m<sup>2</sup></b>
Außenbereiche gesamt:	<b>28,46 m<sup>2</sup></b>
<i>Loggien 21,17 m<sup>2</sup> (LG1, LG2)</i>	
<i>Pflanzbeete 7,29 m<sup>2</sup> (PB1, PB2)</i>	
Monatsmiete netto €	<b>3.398,72</b>

① Raum 1	17,68 m <sup>2</sup>
② Raum 2	25,91 m <sup>2</sup>
③ Raum 3	30,97 m <sup>2</sup>
④ Raum 4	26,90 m <sup>2</sup>
⑤ Raum 5	39,68 m <sup>2</sup>
⑥ Vorraum	4,77 m <sup>2</sup>
⑦ Teeküche 1	7,51 m <sup>2</sup>
⑧ Teeküche 2	3,75 m <sup>2</sup>
⑨ Abstellraum A	2,05 m <sup>2</sup>
⑩ Abstellraum B	2,51 m <sup>2</sup>
⑪ Abstellraum C	2,48 m <sup>2</sup>
⑫ Abstellraum D	40,79 m <sup>2</sup>
⑬ WC 1	3,71 m <sup>2</sup>
⑭ WC 2	3,71 m <sup>2</sup>

Abgehängte Decken

WC 1, Abstellraum 1



Abgehängte Decken

Partiell in Raum 3 und 5, Vorraum,  
Abstellraum A, WC 2



POSITION / HAUS



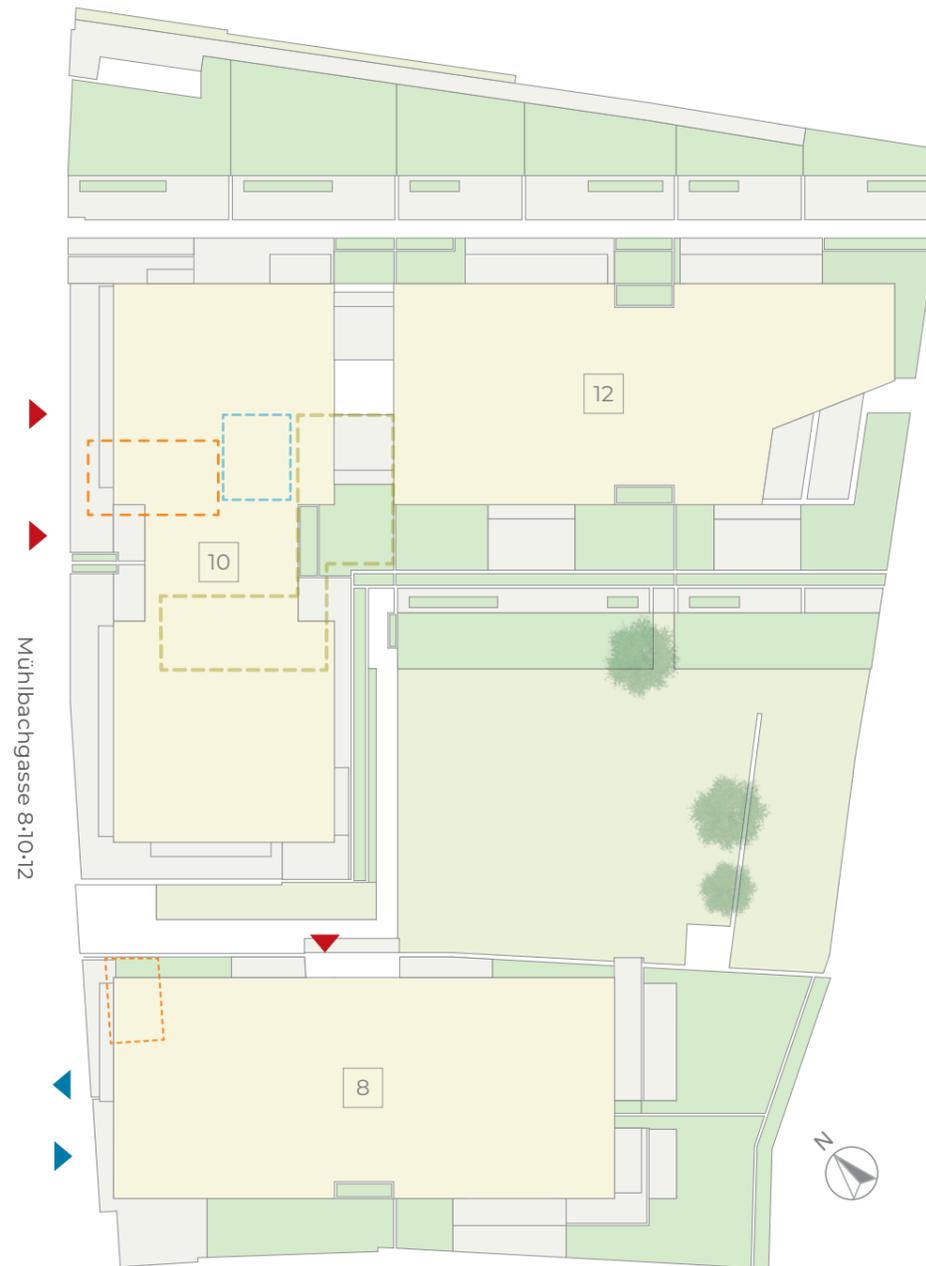
Hinweise: Im Plan vorhandene Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Balkone, Loggien, Dachgärten) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Flächenberechnung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Änderungen vorbehalten. HWB / fGEE: 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a / 0,84

NAVIGATION



# LAGEPLAN KREMSER ALTSTADT

GEWERBEOBJEKTE  
Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau



### LEGENDE

-  Terrassen / Balkone
-  Eigengärten
-  Allgemeine Grünflächen
-  Gehweg
-  Haus 8, 10, 12
-  Müllraum
-  Kinderwagenraum
-  Fahrradraum
-  Hauseingänge
-  Ein/Ausfahrt Garage

### NAVIGATION





## VERFÜGBARE GARAGENPLÄTZE IM TIEFGESCHOSS

Nr. 01 <b>verkauft</b>	Nr. 22 <b>verkauft</b>	Nr. 43 <b>verkauft</b>
Nr. 02 <b>verkauft</b>	Nr. 23 verfügbar	Nr. 44 <b>verkauft</b>
Nr. 03 verfügbar	Nr. 24 <b>verkauft</b>	Nr. 45 <b>verkauft</b>
Nr. 04 verfügbar	Nr. 25 <b>verkauft</b>	Nr. 46 <b>verkauft</b>
Nr. 05 <b>verkauft</b>	Nr. 26 verfügbar	Nr. 47 <b>verkauft</b>
Nr. 06 <b>verkauft</b>	Nr. 27 verfügbar	Nr. 48 <b>verkauft</b>
Nr. 07 verfügbar	Nr. 28 <b>verkauft</b>	Nr. 49 <b>verkauft</b>
Nr. 08 verfügbar	Nr. 29 verfügbar	Nr. 50 <b>verkauft</b>
Nr. 09 verfügbar	Nr. 30 <b>verkauft</b>	Nr. 51 <b>verkauft</b>
Nr. 10 verfügbar	Nr. 31 <b>verkauft</b>	Nr. 52 <b>verkauft</b>
Nr. 11 verfügbar	Nr. 32 <b>verkauft</b>	Nr. 53 verfügbar
Nr. 12 verfügbar	Nr. 33 <b>verkauft</b>	Nr. 54 <b>verkauft</b>
Nr. 13 <b>verkauft</b>	Nr. 34 verfügbar	Nr. 55 <b>verkauft</b>
Nr. 14 verfügbar	Nr. 35 <b>verkauft</b>	Nr. 56 <b>verkauft</b>
Nr. 15 <b>verkauft</b>	Nr. 36 <b>verkauft</b>	Nr. 72 <b>verkauft</b>
Nr. 16 <b>verkauft</b>	Nr. 37 verfügbar	Nr. 73 <b>verkauft</b>
Nr. 17 verfügbar	Nr. 38 <b>verkauft</b>	Nr. 74 <b>verkauft</b>
Nr. 18 verfügbar	Nr. 39 <b>verkauft</b>	Nr. 75 <b>verkauft</b>
Nr. 19 <b>verkauft</b>	Nr. 40 <b>verkauft</b>	Nr. 76 <b>verkauft</b>
Nr. 20 <b>verkauft</b>	Nr. 41 <b>verkauft</b>	Nr. 77 verfügbar
Nr. 21 <b>verkauft</b>	Nr. 42 verfügbar	Nr. 78 verfügbar



### E-MOBILITÄT

Auf jedem Stellplatz kann optional eine 11 kW Wallbox installiert werden. Die Abrechnung erfolgt wahlweise über einen eigenen Zähler oder über den Wohnungszähler.

Stellplätze im Tiefgeschoß können angemietet werden.

### LEGENDE

Stellplatz verfügbar	Fahrbahn	Zugang zu Aufzug und Stiege
Stellplatz verkauft	Haustechnik	① Haus 8   ② Haus 10   ③ Haus 12
Kellerabteile	Aufzug	

NAVIGATION





Visualisierung



Symbolbild

## Sie möchten **ARBEITEN** und **WOHNEN** räumlich trennen und trotzdem zusammenführen?

**Nun, dieser widersprüchliche Wunsch lässt sich  
In der Mühlbachgasse in der Kremser Altstadt  
tatsächlich auflösen bzw. realisieren!**

Hier bietet sich nämlich die nicht alltägliche  
Gelegenheit, den Weg zwischen Geschäft und  
Wohnung auf denkbar wenige Schritte zu redu-  
zieren, die Freizeit zu maximieren und jederzeit  
in das urbane Leben eintauchen zu können.

### **Eigentumswohnungen:**

Zur Auswahl stehen mehrere bezugsbereite ex-  
klusive Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse,  
Grünflächen, Wohnungen mit eigenem Garten  
und noch ein Studio. Eine hochwertige Ausstat-  
tung sowie der Einsatz zeitgemäßer und effizien-  
ter Technologien sind selbstverständlich.

[ZU DEN WOHNUNGEN](#)

GEWERBEOBJEKTE FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI

*Sie haben  
Fragen?*

Ihr Betreuer Andreas Feiler  
beantwortet sie gerne!

**GEWERBEOBJEKTE**

Mühlbachgasse 10  
3500 Krems



**BERATUNG & VERMIETUNG:**

Andreas Feiler  
HEILIG IMMOBILIEN GmbH  
Am Südblick 7 / 4  
3550 Langenlois

+43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

www.heilig-immobilien.at

**HEILIG**  
IMMOBILIEN

**MIETNEBENSPESEN**

Zusätzlich zu den Mietkosten fällt  
die einmalige Vergebühung des  
Mietvertrags an.

Bestandverträge über Miet- und  
Pachtverhältnisse unterliegen allge-  
mein einer Gebühr von 1% des Wertes,  
der sich nach der Höhe des verein-  
barten Entgeltes und der Dauer des  
Vertrages bemisst.

**VERTRAGSERRICHTUNG**

Dr. Georg Retter, M.B.L., Rechtsanwalt  
3500 Krems, Roseggerstraße 16/2  
T +43 2732 74455 Fax +43 2732 74455 10  
[office@ra-retter.at](mailto:office@ra-retter.at)

**ARCHITEKTUR**

BM-Werner GmbH  
Baumgartnerstraße 1/2/4, 3512 Mautern  
[www.bm-werner.at](http://www.bm-werner.at)

**BM-WERNER** GmbH

**BAUTRÄGER**

Mühlbachgasse 8 Immobilien GmbH  
Am Südblick 7 / 4 -3550 Langenlois



**Haftungsausschluss:**

Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informati-  
onen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffen-  
heit und Ausstattung der Wohnungsversionen, erfolgen vorbehaltlich technischer oder  
sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information. Alle An-  
gebote sind unverbindlich und freibleibend.

**Impressum:** Mühlbachgasse 8 Immobilien GmbH, Am Südblick 7/4, 3550 Langenlois, Firmen-  
buchnr.: 493325 d; UID: ATU 73505806 · Visualisierungen: [www.telegram71.com](http://www.telegram71.com) · Fotos Krems:  
© Helmut Mitter · Stockfotos: [stock.adobe.com](http://stock.adobe.com): © denisismagilov; © bongkarn; © mdwor-  
schak; © Suttipun; © Dmitry Koksharov; © DELstudio; © vege-Fotolia; © arthurdent-Fotolia;  
© Andres Rodriguez-Fotolia · Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.