



ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Mühlbachgasse 10
3500 KremS an der Donau

EXPOSÉ-MIETE

GEWERBEOBJEKTE
FÜR ORDINATION,
BÜRO, KANZLEI

WWW.1LAGE.AT



NAVIGATION



1

ERSTE BUSINESS-LAGE IN KREMS

FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI





ZENTRALER STANDORT IN DER KREMSER 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 m² 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 m²
Außenbereiche: 12,73 m²
Monatsmiete netto €: 2.057,92
- **Top 2 Haus 10:**
Nutzfläche: 83,80 m²
Außenbereiche: 15,73 m²
Monatsmiete netto €: 1.340,80
- **Top 1+2 Haus 10:**
Nutzfläche: 212,42 m²
Außenbereiche: 28,46 m²
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 Hochsommermonate: 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.



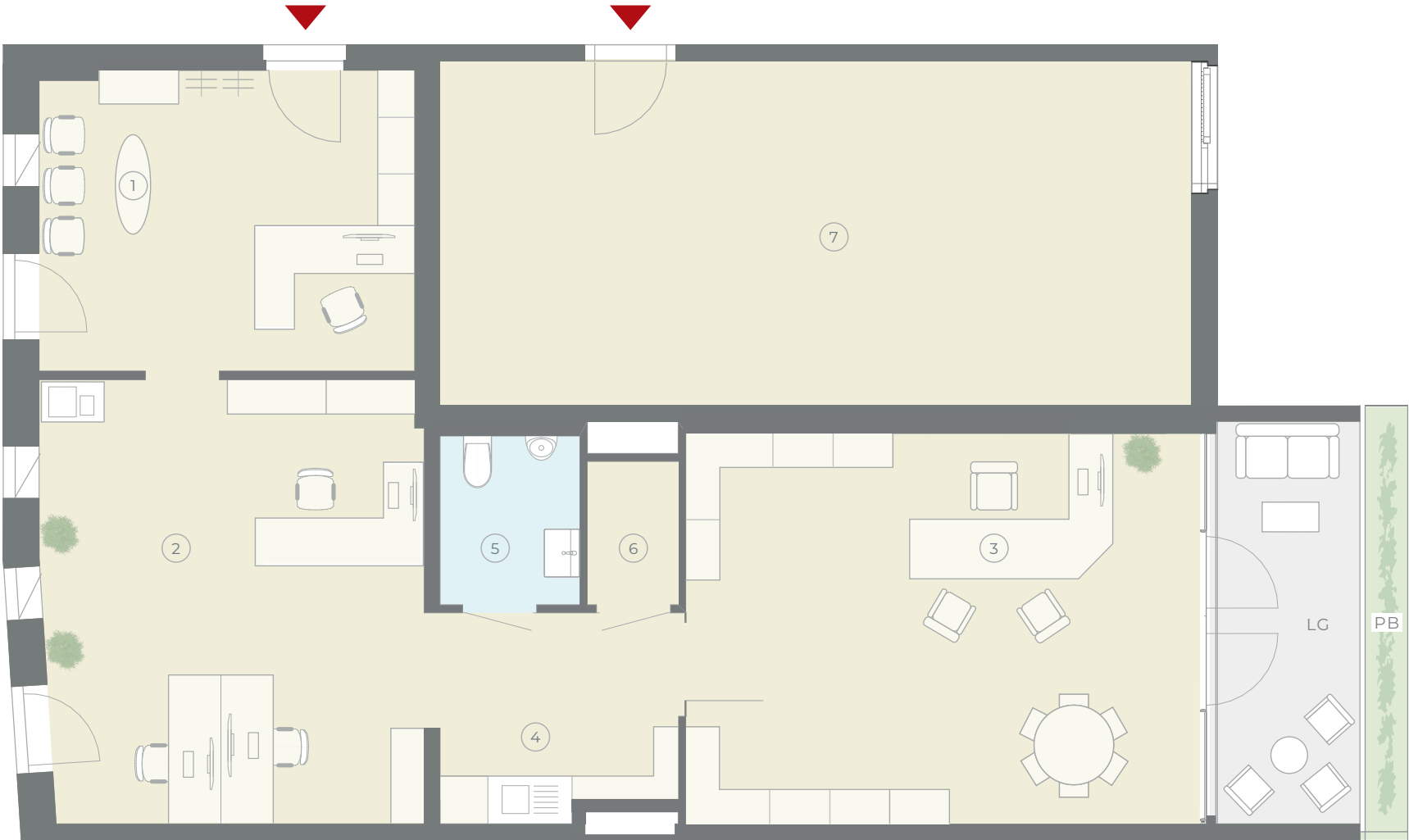
Visualisierung

Mühlbachgasse 10
3500 Krems an der Donau

GEWERBE-
OBJEKT
MIT LOGGIA

128,62 m²
Nutzfläche

12,73 m²
Außenbereiche

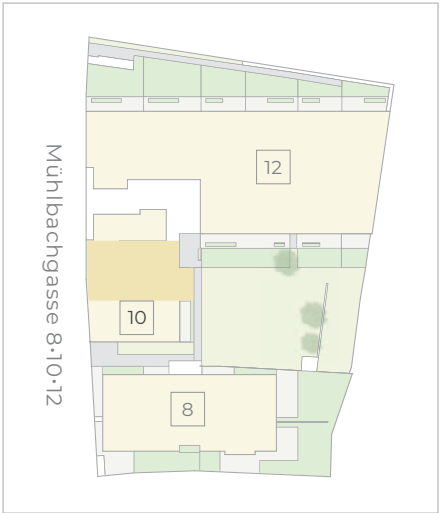


GEWERBEOBJEKT
MIT LOGGIA – MIETE

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

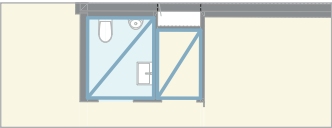
①	Raum 1	17,68 m ²
②	Raum 2	25,91 m ²
③	Raum 3	30,97 m ²
④	Teeküche	7,51 m ²
⑤	WC	3,71 m ²
⑥	Abstellraum A	2,05 m ²
⑦	Abstellraum B	40,79 m ²

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/m²a / 0,84

NAVIGATION



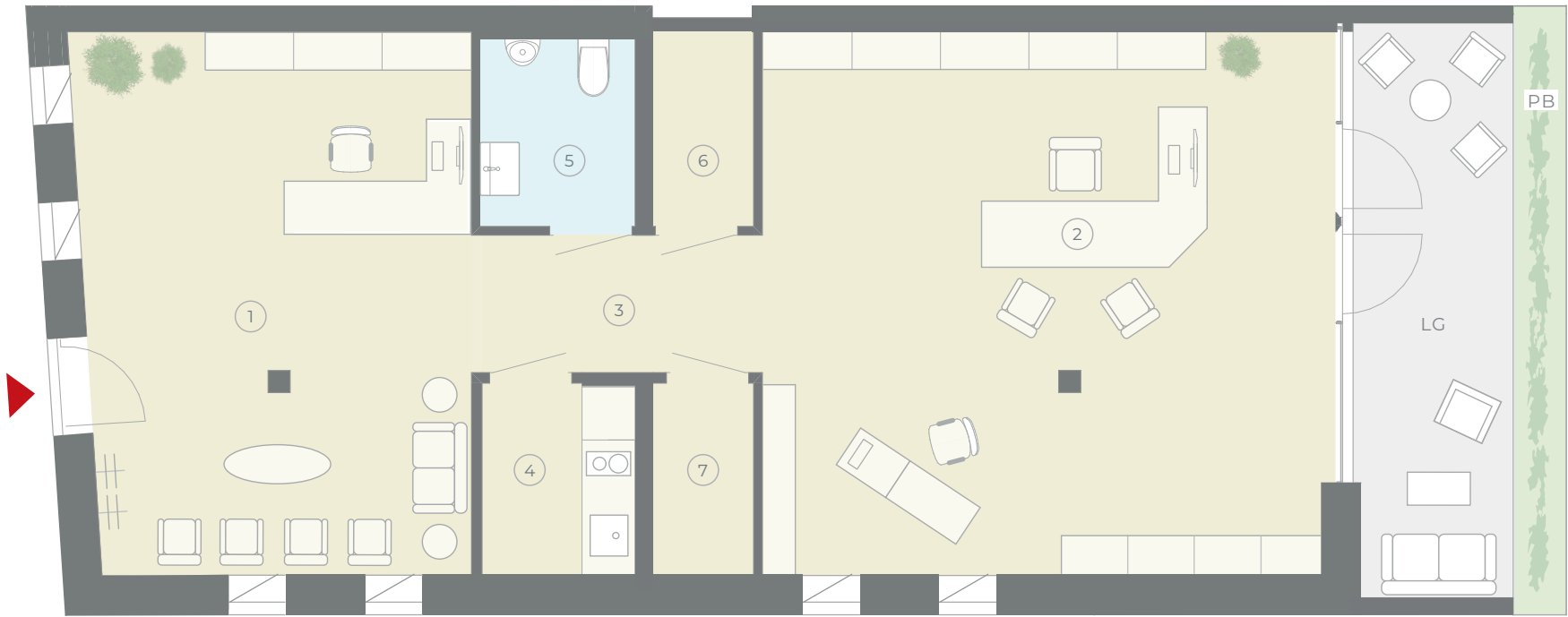
Visualisierung

Mühlbachgasse 10
3500 Krems an der Donau

GEWERBE-
OBJEKT
MIT LOGGIA

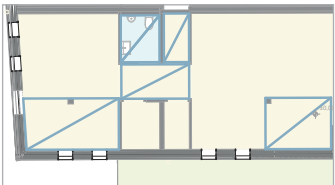
83,80 m²
Nutzfläche

15,73 m²
Außenbereiche



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/m²a / 0,84

GEWERBEOBJEKT
MIT LOGGIA – MIETE

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

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

POSITION / HAUS



NAVIGATION





Visualisierung

Mühlbachgasse 10
3500 Krems an der Donau

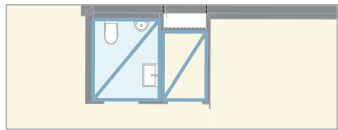
2 GEWERBE-
OBJEKTE
MIT LOGGIA

212,42 m²
Nutzfläche

28,46 m²
Außenbereiche

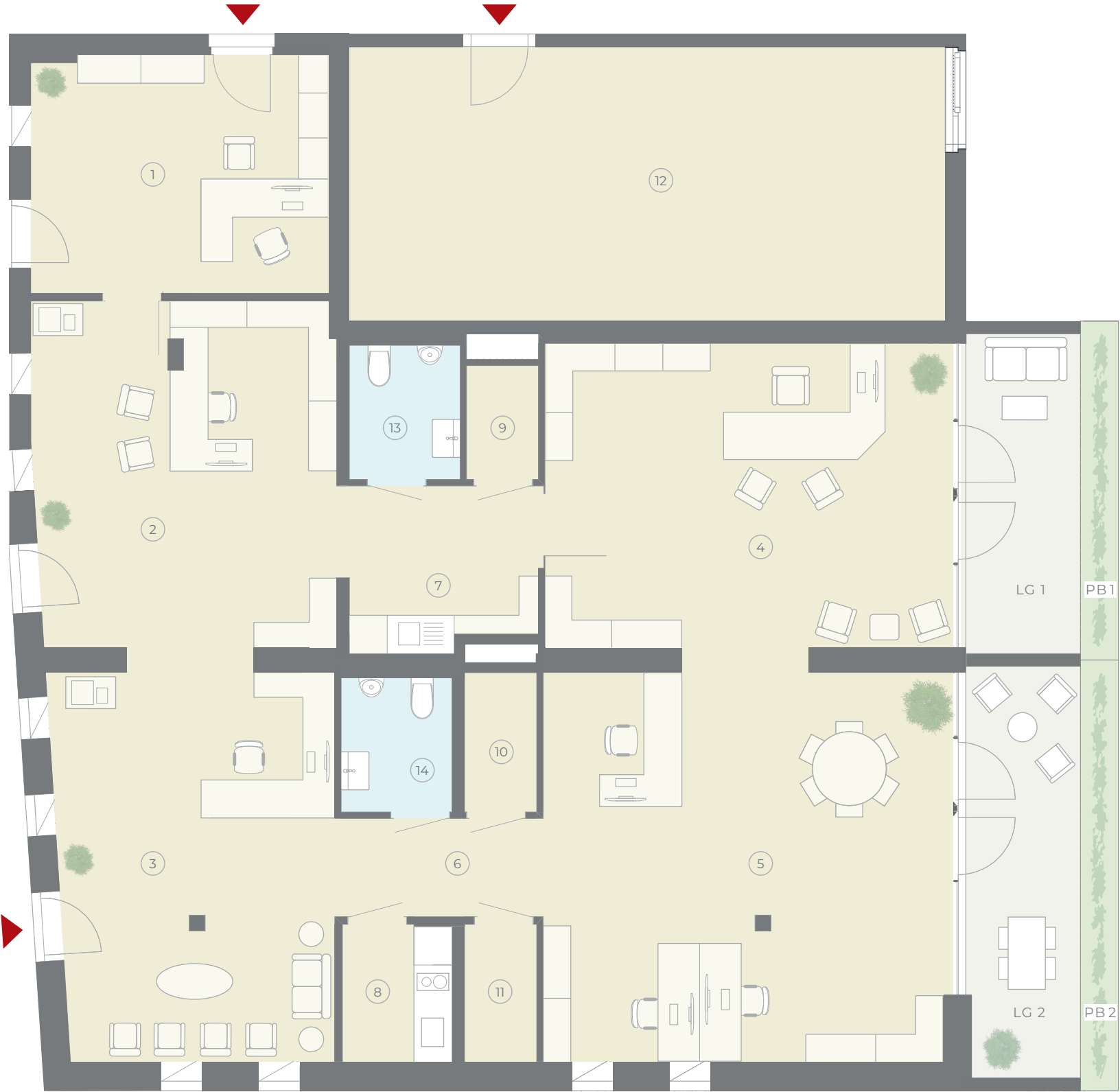
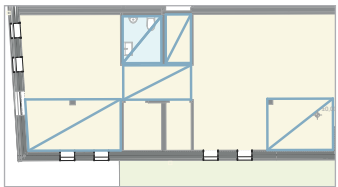
Abgehängte Decken

WC 1, Abstellraum 1



Abgehängte Decken

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

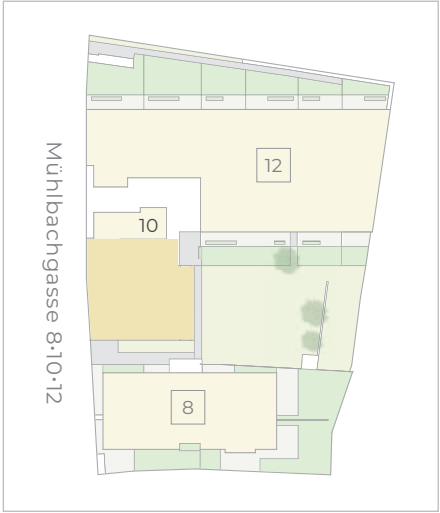


2 GEWERBEOBJEKTE
MIT LOGGIA

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

1	Raum 1	17,68 m ²
2	Raum 2	25,91 m ²
3	Raum 3	30,97 m ²
4	Raum 4	26,90 m ²
5	Raum 5	39,68 m ²
6	Vorraum	4,77 m ²
7	Teeküche 1	7,51 m ²
8	Teeküche 2	3,75 m ²
9	Abstellraum A	2,05 m ²
10	Abstellraum B	2,51 m ²
11	Abstellraum C	2,48 m ²
12	Abstellraum D	40,79 m ²
13	WC 1	3,71 m ²
14	WC 2	3,71 m 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/m²a / 0,84

NAVIGATION

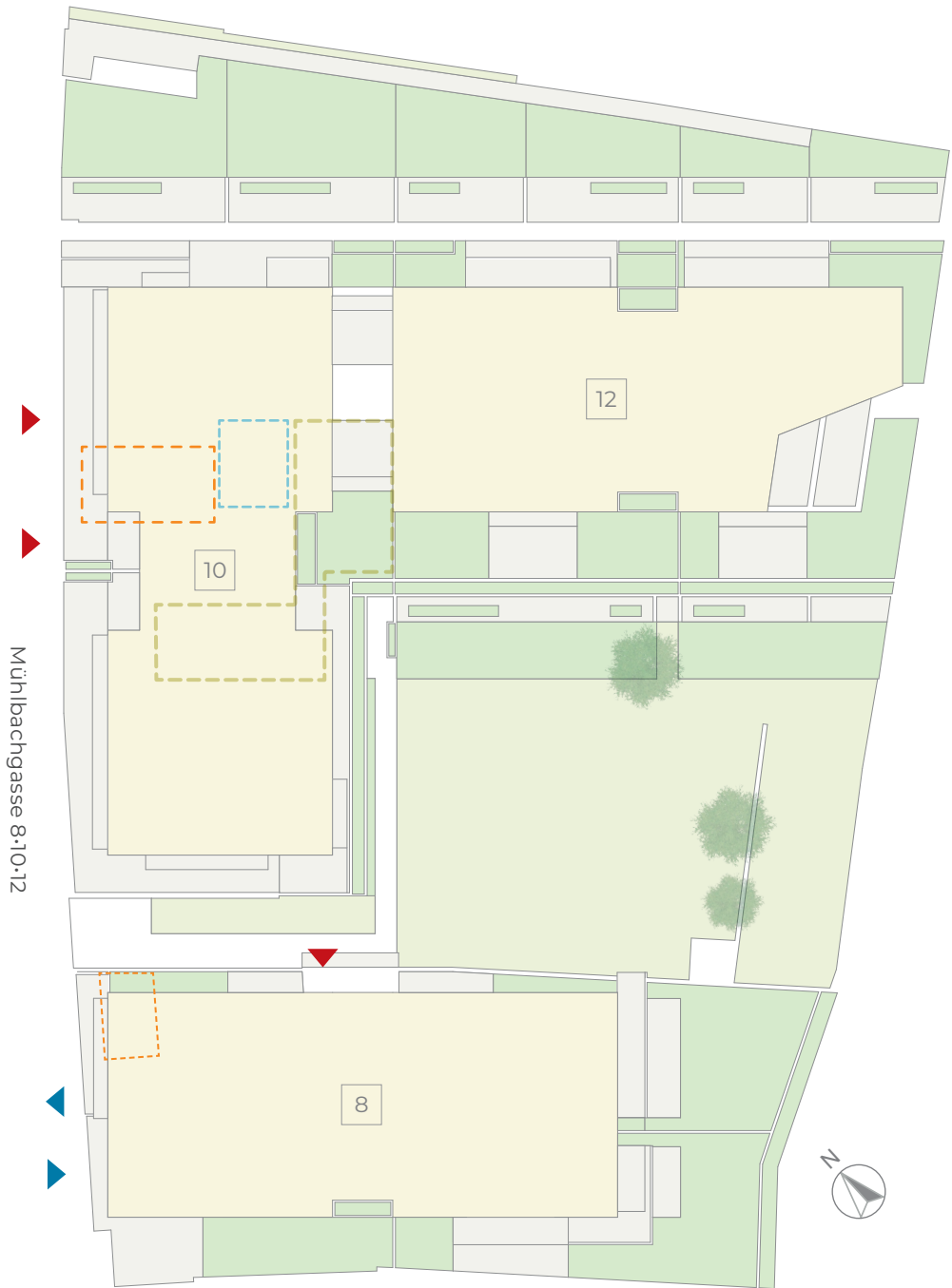
LAGEPLAN

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



VERFÜGBARE GARAGENPLÄTZE
IM TIEFGESCHOSS

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

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



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](#)

NAVIGATION



11

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 allgemein einer Gebühr von 1% des Wertes, der sich nach der Höhe des vereinbarten 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

ARCHITEKTUR

BM-Werner GmbH
Baumgartnerstraße 1/2/4, 3512 Mautern
www.bm-werner.at

BM-WERNER GmbH

BAUTRÄGER

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



Visualisierung

Haftungsausschluss:

Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungsversionen, erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend.

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