



1

# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Mühlbachgasse 10  
3500 KremS an der Donau

EXPOSÉ-MIETE

GEWERBEOBJEKTE  
FÜR ORDINATION,  
BÜRO, KANZLEI

WWW.1LAGE.AT



# ERSTE BUSINESS-LAGE IN KREMS

FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI



NAVIGATION



Visualisierung

## 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 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.



NAVIGATION

## 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



BERATUNG & VERMIETUNG: Andreas Feiler  +43 664 120 32 37 feiler@heilig-immobilien.at

GEWERBEOBJEKTE FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI



## 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 Eigenhäusern, Pflanztrögen, Pflanzbeeten und Gründächern zur Verbesserung des Mikroklimas.



Visualisierung

Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau

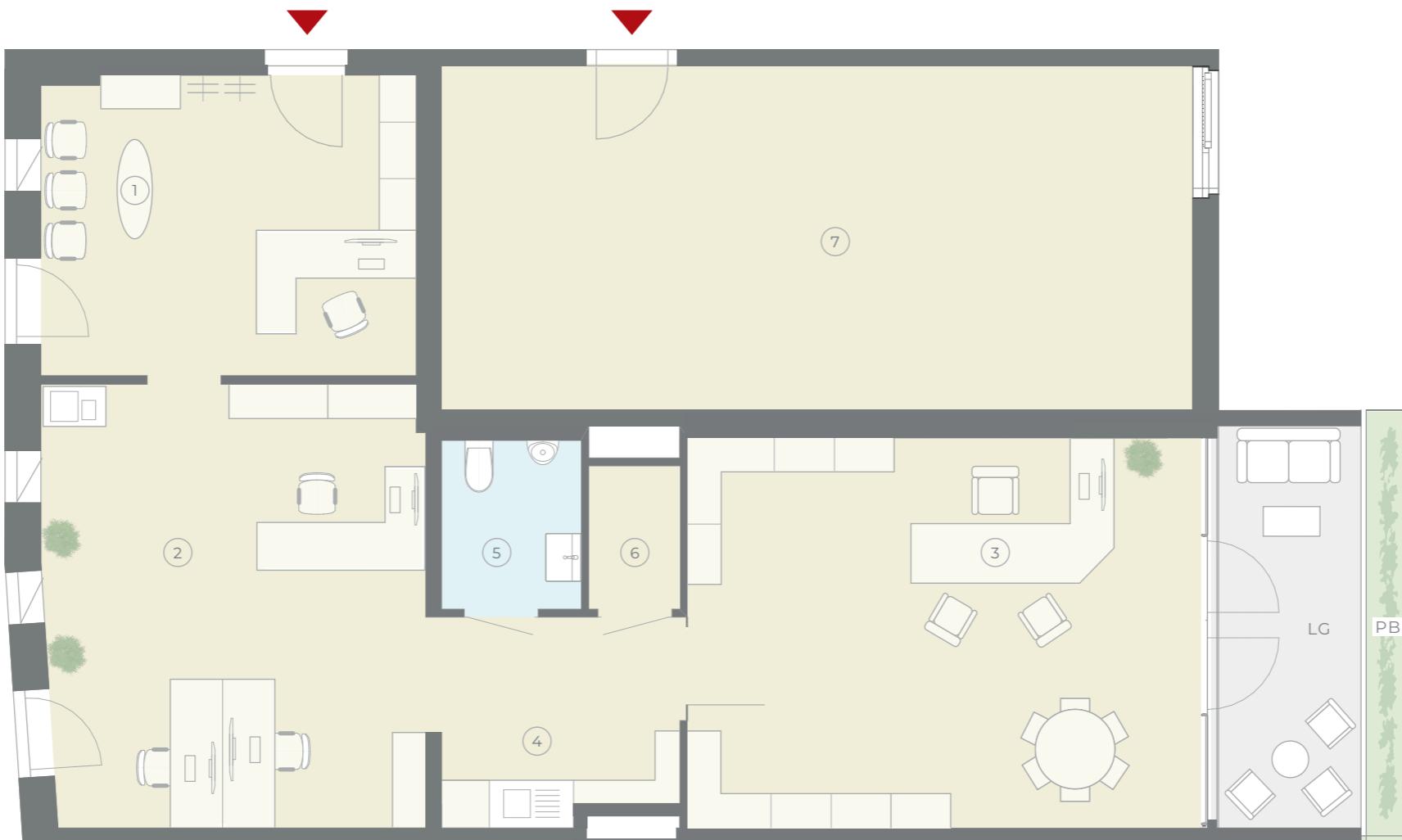
### GEWERBE- OBJEKT MIT LOGGIA

128,62 m<sup>2</sup>

Nutzfläche

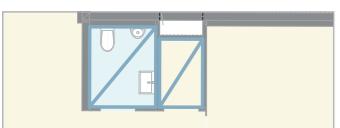
12,73 m<sup>2</sup>

Außenbereiche



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

### GEWERBEOBJEKT MIT LOGGIA – MIETE

Nutzfläche 128,62 m<sup>2</sup>

Außenbereiche gesamt: 12,73 m<sup>2</sup>

Loggia 9,52 m<sup>2</sup> (LG)

Pflanzbeet 3,21 m<sup>2</sup> (PB)

Monatsmiete netto € 2.057,92

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



NAVIGATION



6



Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau

### GEWERBE- OBJEKT MIT LOGGIA

83,80 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche

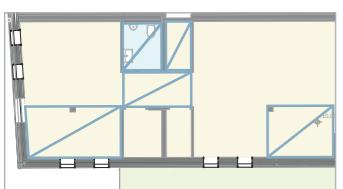
15,73 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche

Visualisierung



### Abgehängte Decken

Partiell in Raum 1 und 2, Vorräum, 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

### GEWERBEOBJEKT MIT LOGGIA – MIETE

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

Monatsmiete netto € 1.340,80

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



### NAVIGATION





Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau

## 2 GEWERBE- OBJEKTE MIT LOGGIA

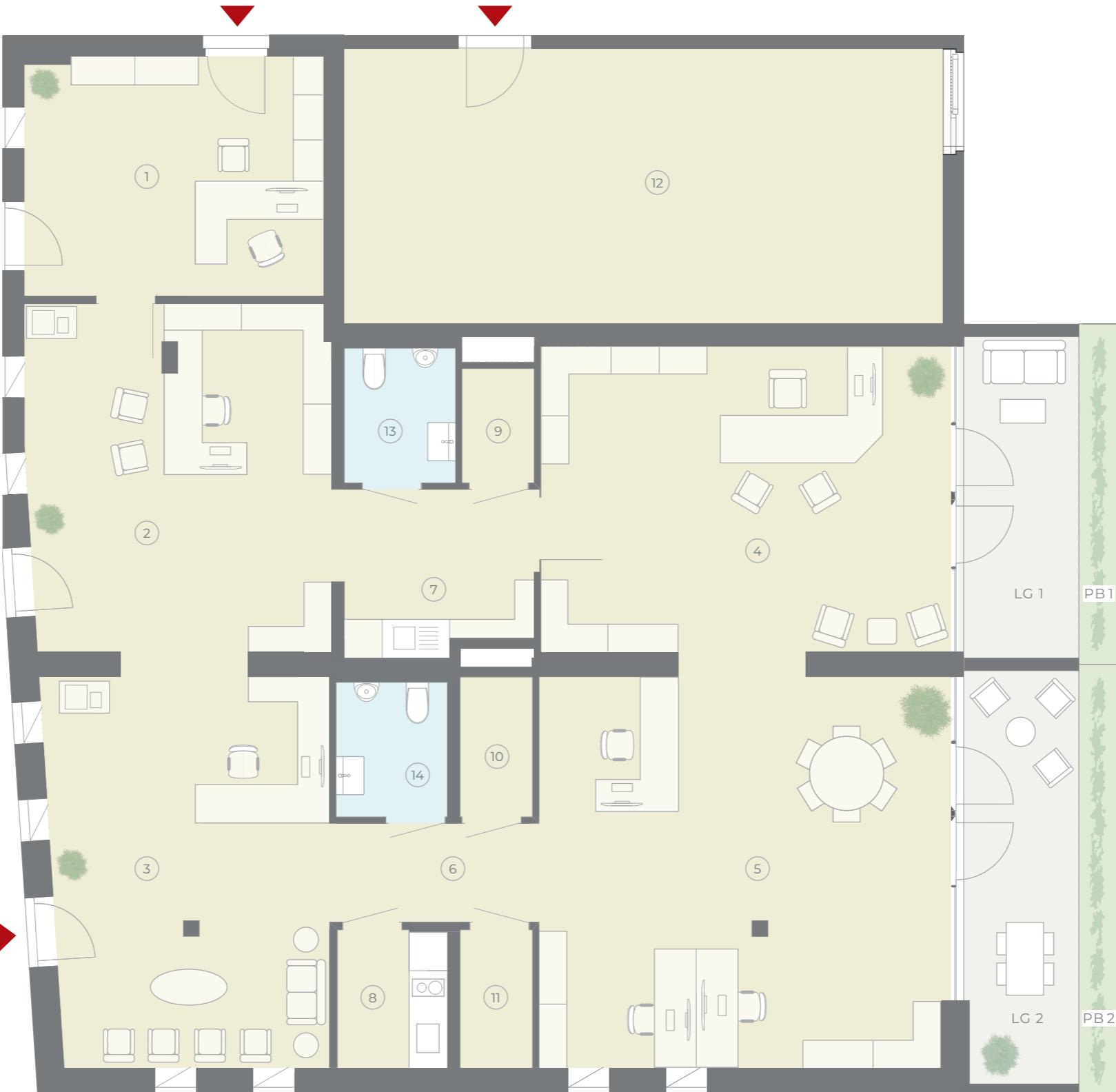
212,42 m<sup>2</sup>

Nutzfläche

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

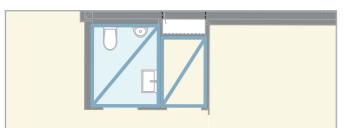
Außenbereiche

Visualisierung



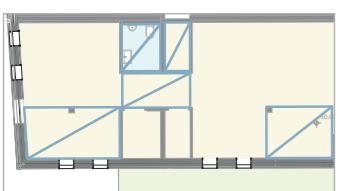
Abgehängte Decken

WC 1, Abstellraum 1



Abgehängte Decken

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



0 1 2 3 4 5 METER

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

## 2 GEWERBEOBJEKTE MIT LOGGIA

Nutzfläche 212,42 m<sup>2</sup>

Außenbereiche gesamt: 28,46 m<sup>2</sup>

Loggien 21,17 m<sup>2</sup> (LG1, LG2)

Pflanzbeete 7,29 m<sup>2</sup> (PB1, PB2)

Monatsmiete netto € 3.398,72

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	40,09 m <sup>2</sup>
⑬ WC 1	3,71 m <sup>2</sup>
⑭ WC 2	3,71 m <sup>2</sup>

## POSITION / HAUS



NAVIGATION

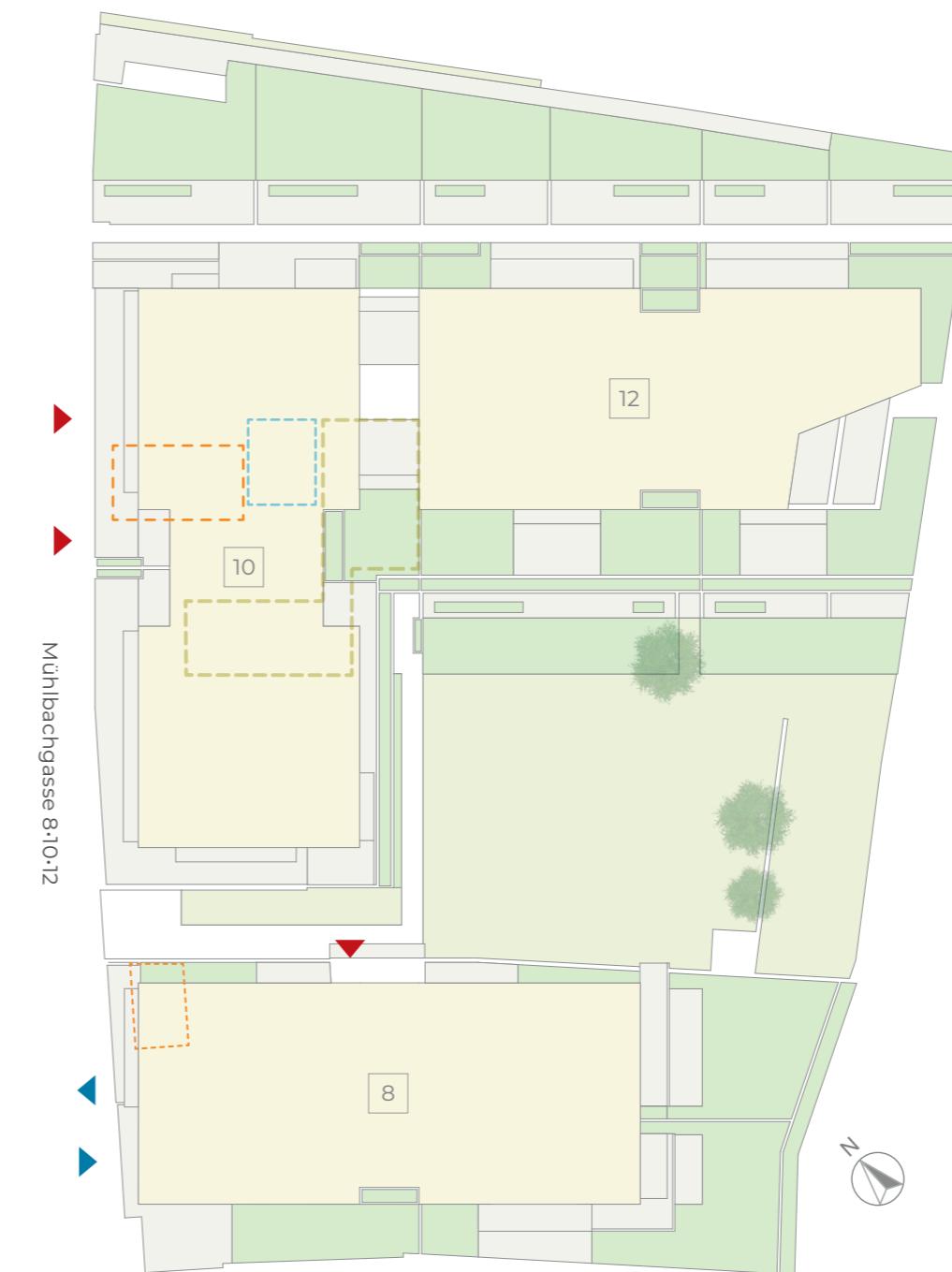
8

BERATUNG & VERMIETUNG: Andreas Feiler  +43 664 120 32 37 feiler@heilig-immobilien.at

GEWERBEOBJEKTE FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI

## 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



BERATUNG & VERMIETUNG: Andreas Feiler  +43 664 120 32 37 feiler@heilig-immobilien.at

GEWERBEOBJEKTE FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI



## 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	<b>verkauft</b>	Nr. 28	<b>verkauft</b>	Nr. 49	<b>verkauft</b>
Nr. 08	<b>verkauft</b>	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	<b>verkauft</b>	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	<b>verkauft</b>	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
	Stellplatz verkauft		Hausechnik
	Kellerabteile		Aufzug

► Zugang zu Aufzug und Stiege

(1) Haus 8 (2) Haus 10 (3) Haus 12

NAVIGATION

BERATUNG & VERMIETUNG: Andreas Feiler  +43 664 120 32 37 feiler@heilig-immobilien.at

GEWERBEOBJEKTE FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI



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



## 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](mailto:feiler@heilig-immobilien.at)

[www.heilig-immobilien.at](http://www.heilig-immobilien.at)

**HEILIG**  
IMMOBILIEN

### MIETNEBENSPESEN

Zusätzlich zu den Mietkosten fällt die einmalige Vergebührung 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](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



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: ATU73505806 · Visualisierungen: [www.telegram7i.com](http://www.telegram7i.com) · Fotos Krems: ©Helmut Mitter · Stockfotos: stock.adobe.com: ©denismagilov; ©bongkarn; ©mdworschak; ©Suttipun; ©Dmitry Koksharov; ©DELstudio; ©vege-Fotolia; ©arthurdent-Fotolia; ©Andres Rodriguez-Fotolia · Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.

NAVIGATION