ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen

Mühlbachgasse 8·10·12

3500 Krems

WWW.1LAGE.AT

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT



WOHNEN
an der alten Stadtmauer

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT

ÜBERBLICK

ERSTE LAGE

Wohnen an der alten Stadtmauer in Krems

- Zentrale und ruhige Lage
- Architektur als Statement
- Hoher Grünanteil
- Daten & Fakten
- Ausstattung
- Zeitgemäße Haustechnik
- Optionale Ausstattung

Seite 4 - 20 ▶

UMGEBUNG

Freizeit, Infrastruktur, Verkehrsanbindung

Seite 30 - 33 ▶

BEZUGSBEREITE WOHNUNGEN

Wohnungsliste Seite 21 ▶

Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse, Grünfläche Seite 22 - 24 ▶



PARKEN

in der Tiefgarage

P Verfügbare Garagenparkplätze Seite 29 ▶



Visualisierung

BERATUNG & VERKAUF:

Andreas Feiler

+43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

www.heilig-immobilien.at

Heilig Immobilien GmbH
Am Südblick 7/4
3550 Langenlois

HEILIG IMMOBILIEN

Lagepläne, Seite 25 - 28 ▶ Kaufnebenspesen, Kontakt, Seite 34 ▶ Hinweise, Seite 35 ▶

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

ZENTRAL UND RUHIG

Die Mühlbachgasse wartet gleich mit mehreren Vorzügen auf: Eingebettet in die beeindruckende historische Kulisse der charmanten Kremser Altstadt besticht sie durch ihre zentrale Lage. Zugleich bietet sie als Sackgasse auch angenehme Ruhe vom Trubel, da die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner von störendem Durchzugsverkehr verschont bleiben.

Die Wohnanlage wurde vis-à-vis vom Befestigungsturm und der alten Stadtmauer auf einem ehemaligen Parkplatz errichtet.

1 Befestigungsturm

2 Alte Stadtmauer



1



HISTORISCHES VIS-À-VIS

in der Mühlbachgasse

WOHNEN

an der alten Stadtmauer

Heute zählt die Mühlbachgasse zu einer der zentralsten und exklusivsten Wohnadressen in der Kremser Altstadt, doch auch historisch ist sie eine nähere Betrachtung wert. Der viergeschoßige Befestigungsturm mit dem anschließenden Teil der alten Stadtmauer, die großteils unter Kaiser Friedrich III. von 1477 bis 1480 errichtet wurde, verleiht der Mühlbachgasse ihren besonderen Charme.

Bei den archäologischen Ausgrabungen, die im Zuge des Aushubs für die Tiefgarage erfolgten, lassen die zahlreichen gefundenen Artefakte nach aktuellem Forschungsstand darauf schließen, dass die Mühlbachgasse tatsächlich schon vor dem 12. Jahrhundert besiedelt war.

1

LUXUS
NEU DEFINIERT

Seit jeher üben Stadtzentren eine große Anziehungskraft auf Menschen aus, denn Sie sind Orte der Begegnung, der Kultur, des Handels, und in ihnen wird unermüdlich die Zukunft gestaltet. Mit ihren wunderschönen baulichen Vermächtnissen erzählen uns die historischen alten Stadtzentren bewegende Geschichten vergangener Jahrhunderte.

KURZE WEGE

Im Zentrum zu wohnen und zu leben bietet Vorteile, die für viele Menschen heute als Neudefinition des Luxus gelten.
Extrem kurze Wege, ob in die Arbeit, ins Geschäft, Büro, Ordination, zur Universität, in den Supermarkt oder eine Kulturveranstaltung besuchen, schaffen nicht nur zeitliche Freiräume, sondern sie fördern, dank der leichtfüßigen Mobilität, auch die Lebensqualität.



Symbolbild



Gleich ums Eck von der Mühlbachgasse

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

VERFÜGBAR UND BEZUGSBEREIT:

Wohnungen mit Balkon,
Loggia, Terrasse, Grünfläche

•

Wohnungen mit Garten
und Terrrasse

•

Studio mit Terrasse

WWW.1LAGE.AT



Visualisierung



Visualisierung

EXKLUSIVE

EIGENTUMSWOHNUNGEN

In der Mühlbachgasse 8·10·12 sind Eigentumswohnungen entstanden, deren Raumkonzepte bis ins kleinste Detail durchdacht wurden. Die noch verfügbaren, bezugsfertigen Wohnungen überzeugen durch eine komfortable und funktionale Raumaufteilung. Besonderes Augenmerk verdienen auch die großzügig dimensionierten Außenbereiche, die sich in persönliche Rückzugsorte im Freien verwandeln lassen und den Wohnraum während der warmen Monate des Jahres spürbar zu erweitern wissen.

Ob für Familien, Paare oder Singles – derzeit stehen noch zwei Wohnunen mit 57 und 87 m² zur Auswahl. In Kombination mit der erstklassigen Ausstattung und der außergewöhnlichen Innenstadtlage bietet diese Wohnanlage ein herausragendes Preis-Leistungs-Verhältnis.

1



ABENDSTIMMUNG
IN DER MÜHLBACHGASSE

Visualisierung



Symbolbild

WOHNBEREICHE DER EXTRAKLASSE

Unabhängig von der Wohnungsgröße wurde den offen gestalteten Wohnbereichen ein hohes Maß an architektonischer Aufmerksamkeit und Detailverliebtheit zuteil. Wohnen, Kochen sowie Essen werden auf hohem Niveau zusammengeführt, ohne dabei den Faktor Gemütlichkeit auch nur im Ansatz zu schmälern.

Die großflächigen Verglasungen sorgen stets für ausreichend Tageslicht und während der warmen Jahreszeit erschließen sich bei geöffneten Terrassentüren luftige Lebensbereiche der Extraklasse, die zu einem unbeschwerten „Wohnen unter freiem Himmel“ einladen.

1

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

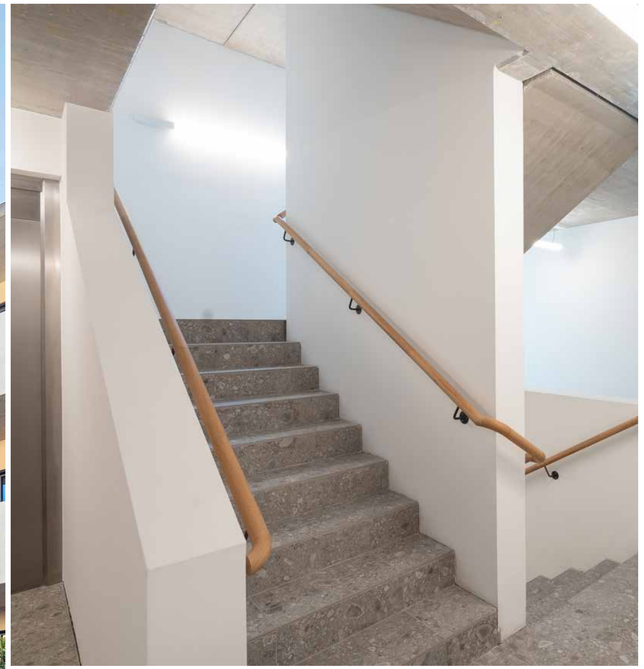
•

ARCHITEKTUR
ALS STATEMENT

•

WWW.1LAGE.AT









HISTORISCH
TRIFFT MODERN

Ein Wohnbauprojekt auf einem der letzten freien Grundstücke mitten in der Kremser Altstadt zu planen, war für die Architektinnen und Architekten von BM-WERNER eine reizvolle, außergewöhnliche und nicht zuletzt verantwortungsvolle Herausforderung. Direkt an der mittelalterlichen Stadtmauer gelegen, erforderte das Projekt ein besonderes Augenmerk auf seine Einbettung in die historische Umgebung und gleichzeitig sollte es durch seine klare Architektur, Funktionalität und Zugänglichkeit bestechen.

Die Geschoße der Wohnanlage sind in sechs Türme gegliedert und quadratisch im Grundriss. Alle Wohnungen sind barrierefrei über die Liftanlagen zu erreichen und mehrheitlich mit großzügigen Glaselementen sowie ansprechenden Außenbereichen ausgestattet.





HOHER
GRÜNANTEIL

Die architektonische und bautechnische Exzellenz bietet einen harmonischen und wohltuenden Anblick fürs Auge. Ebenso erfreuen können sich die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner an einem überdurchschnittlich hohen Grünanteil, der im täglichen Leben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben wird. Ein angenehmes Wohlfühlklima trägt eben nicht nur zur Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner bei, sondern es kann auch langfristig die Gesundheit fördern.

Die dichte Begrünung innerhalb der Wohnanlage in der Kremser Altstadt ist dem Geschick der Architektinnen und Architekten sowie dem bewussten Verzicht auf die Nutzung der maximal möglichen Verbauungsfläche zu verdanken.

Visualisierung

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT



Visualisierung



BEGEHRTER FREIRAUM

In der Altstadt von Krems zu wohnen und gleichzeitig einen eigenen Außenbereich zu besitzen, ist eine seltene und überaus beliebte Kombination. Eine Loggia, Terrasse oder ein Balkon erweitert nicht nur den Wohnraum auf komfortable Weise, sondern eröffnet auch ein kleines Universum an Möglichkeiten – einen Ort der Entspannung und Lebensfreude zu schaffen.

Diese Rückzugsorte im Freien erfordern kaum Pflege und bieten dennoch den perfekten Rahmen, um den Tag bei einem Drink ausklingen zu lassen oder die ersten warmen Sonnenstrahlen im Frühling zu genießen. Außerdem gibt es immer genug Platz für eine Begrünung oder einen kleinen Kräutergarten, um Ihr persönliches Stück Natur mitten in Krems noch einladender zu gestalten.



Visualisierung

DATEN & FAKTEN

ERSTE LAGE IN DER KREMSER ALTSTADT

AKTUELL VERFÜGBARE WOHNUNGEN

- **2 Wohnungen mit Loggia, Terrasse, Grünfläche:**
  57 und 87 m² Wohnfläche

- **Adresse:**
  Mühlbachgasse 8·10·12
  3500 Krems an der Donau
- **43 Eigentumswohnungen:**
  Fertiggestellt Ende 2024
- **3 Aufzugsanlagen:**
  Von der Tiefgarage bis ins 3. OG
- **1 Einlagerungsraum/Wohnung**
- **Tiefgaragenparkplatz** (optional)
- **Fahrradabstellraum**
- **Kinderwagenraum**

- **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 reduzieren sie den allgemeinen Stromverbrauch für Beleuchtung, Wärmepumpen und Aufzüge.
- **HWB** / fGEE Haus 8: 30,3 kWh/m²a / 0,79
  HWB / fGEE Haus 10, 12: 34,4 kWh/m²a / 0,84
- **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.

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

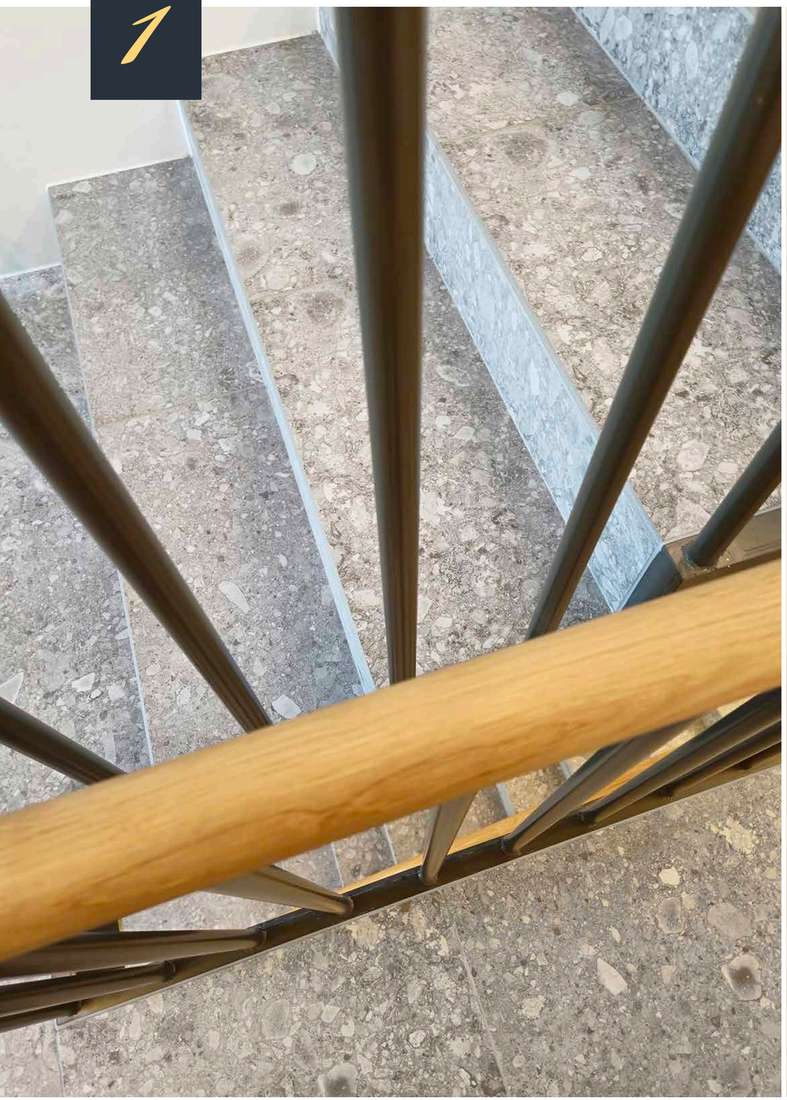
Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT



Symbolbild

AUSSTATTUNG
auf hohem Niveau





QUALITÄT
ist fühlbar

Symbolbild

WEIL WOHNEN HAUPTSACHE IST!

Der Grad des Wohlempfindens in einer Wohnung ist – abgesehen von der Lage, architektonischen Planungsqualität und Bauausführung – ganz entscheidend von der Wahl der Materialien, deren visuellen und haptischen Qualitäten sowie deren ästhetischem Zusammenspiel geprägt.

Trotz – oder vielleicht auch als Folge – einer stets zunehmenden Modernisierung und Digitalisierung im Alltag, erfreuen sich heute „ursprüngliche“ Materialien als archaisches Gegengewicht großer Beliebtheit, sorgen sie doch für ein besonderes Maß an Geborgenheit und Erdung. Ein geöltes Eichenparkett vermittelt beispielsweise neben seiner massiven und natürlichen Ausstrahlung schon beim Begehen ein erhabenes Gefühl des Schreitens.

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT





AUSSTATTUNG
IM ÜBERBLICK

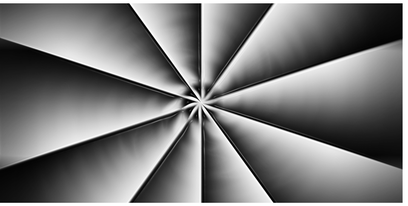
- Parkett Eiche Natur geölt
- Fußbodenheizung (individuelle Regelung)
- Naturkühlung während der Sommermonate
- Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen
- Komfortbad mit bodenbündiger Dusche
- Markenarmaturen und -Sanitärkeramik
- Verfliesung mit Feinsteinzeug 60 x 60 cm
- Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch
- Glasfaserleitung bis in die Wohnung
- Elektrische Außenbeschattung
- Photovoltaikanlage am Dach

OPTIONALE AUSSTATTUNG

- Küche, Badezimmermöblierung, Stauraumgestaltung, Interior Design
- Tiefgaragenparkplatz
- Wallbox für E-Auto

1

EMISSIONSFREIE TECHNOLOGIEN



Symbolfoto

REDUZIERTER „CO2-WOHNABDRUCK“

In der Wohnanlage Mühlbachgasse 8·10·12 wurde ein emissionsfreies sowie effizient arbeitendes innovatives Heizsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpen installiert, welches während der Sommermonate auch eine Naturkühlung ohne Betriebsgeräusche und Luftbewegungen ermöglicht. Die Naturkühlung erfolgt über das Heizsystem, in dem kaltes Wasser zirkuliert, wodurch sich die Raumtemperatur um ca. 2 bis 4 °C senken lässt, sofern die direkte Sonneneinstrahlung mittels der Außenraffstores unterbunden wird.

Die Kombination aus Naturkühlung und Wärmedämmung garantiert den Bewohnerinnen und Bewohnern trotz tendenziell steigender Außentemperaturen ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten.



30 kWp
PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Auf den begrünten Dächern sind Photovoltaikmodule mit einer Nennleistung von gesamt ca. 30 kWp installiert, um den allgemeinen Stromverbrauch für die Beleuchtung, Liftanlagen und Wärmepumpen zu verringern. Der jährliche Ertrag einer Photovoltaikanlage ist vom Standort, der Einstrahlungsintensität (Nebel, Bewölkung oder Sonnenschein), Ausrichtung zur Sonne und der Effizienz der eingesetzten Module abhängig.

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

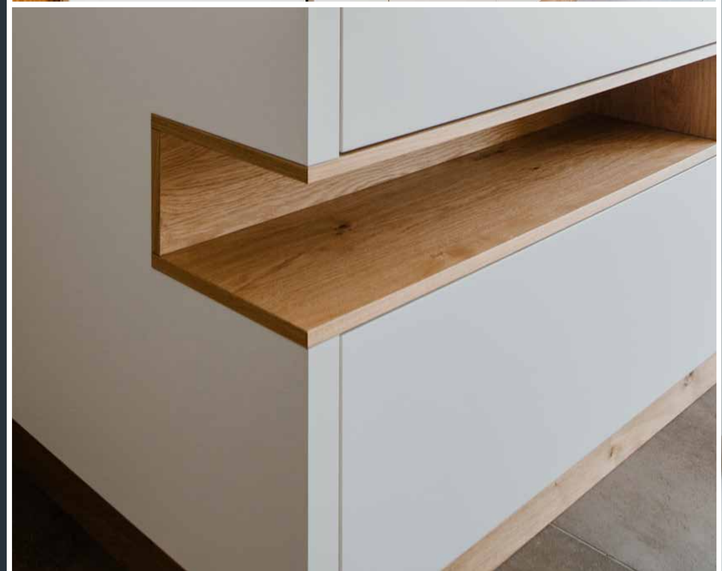
Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT











OPTIONALE AUSSTATTUNG

1

KÜCHE, BAD, INTERIOR DESIGN

WOHNRAUM
BAUER







IHRE NEUE **KÜCHE** NACH MASS

HANDWERKSQUALITÄT SEIT 1968

Bei der **Tischlerei Bauer** wird individuell geplant, persönlich betreut und die Wünsche der Kundinnen und Kunden genießen höchste Priorität. Ob **Küche, Bad, Stauraumgestaltung oder Interior Design**, das Experten-Team der Tischlerei Bauer begleitet Sie von der Planung bis zur Realisierung Ihres Ausstattungstraums und steht Ihnen auch nach Projektabschluss für alle Fragen gerne zur Verfügung.

Bitte wenden Sie sich direkt an:
Thomas Hagl: T +43 2732 826 46 28
t.hagl@tischlerei-bauer.at
www.tischlerei-bauer.at
Tischlerei Bauer · Hohensteinstraße 14,
3500 Krems

1

ERSTE LAGE FÜR E-MOBILITÄT



Symbolfoto

ZUKUNFTSSICHERE GARAGENPLÄTZE

Auch wenn Sie vielleicht erst in ein paar Jahren auf ein Elektroauto umsteigen möchten, alle 98 Garagenparkplätze in der Mühlbachgasse 8·10·12 sind für die Installation der Ladeinfrastruktur vorbereitet und somit für die elektrifizierte Automobilzukunft bestens gerüstet – mitten in Krems.

Ihre private Stromtankstelle

Als Käuferinnen und Käufer eines Garagenparkplatzes können Sie somit jederzeit (auf eigene Kosten) Ihre private Stromtankstelle realisieren und optional eine Wallbox (bis 11 kW) installieren lassen. Die Abrechnung erfolgt wahlweise über einen eigenen Zähler oder über den Wohnungszähler. Weitere Details zur E-Mobilität erfahren Sie von Ihrem Betreuer Andreas Feiler.



Symbolbild

JEDERZEIT EINFACH **ZU HAUSE LADEN**

Komfortabler, entspannter und nicht zuletzt auch preiswerter, als abends das E-Auto an der optionalen privaten Wallbox anstecken und in der Früh mit aufgeladener Batterie losfahren zu können, lässt sich ein E-Auto aktuell nicht betreiben.

Positiver Begleitaspekt:
Langsames und somit schonendes Laden an der Wallbox mit bis zu 11 kW verlängert gmäß zahlreicher Experten die Lebensdauer der Batterie.

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT



Symbolbild

WOHNUNGEN *auf hohem Niveau*

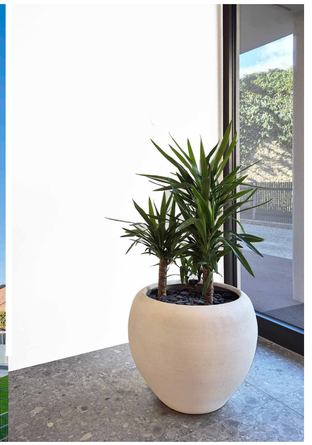
AKTUELL VERFÜGBARE WOHNUNGEN Stand: 06.11.2026

WOHNUNGEN MIT BALKON, LOGGIA , TERRASSE, GRÜNFLÄCHE

Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Zimmer	Balkon	Loggia	Terrasse	Grünfläche	Kaufpreis €
▸ 2	8	1. OG	57,28 m²	2	——	——	31,29 m²	78,45 m²	428.600
4	8	1. OG	73,22 m²	3	——	——	16,67 m²	7,72 m²	Verkauft
▸ 1	10	EG	87,06 m²	3	——	9,13 m²	——	——	478.600
12	10	2. OG	76,58 m²	3	5,26 m²	10,03 m²	——	——	Verkauft







BERATUNG & VERKAUF



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

T +43 664 120 32 37
feiler@heilig-immobilien.at
www.heilig-immobilien.at
www.1lage.at

HEILIG IMMOBILIEN

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei!

Kaufnebenspesen ▸

P Verfügbare Garagenplätze ▸

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT



Visualisierung

WOHNUNGEN

mit Balkon,
Loggia, Terrasse,
Grünflächen

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

WOHNUNG

MIT TERRASSEN
UND GRÜNFLÄCHEN

2 ZIMMER

Mühlbachgasse 8, 1.OG, Top 2
3500 Krems

•

57,28 m²
Wohnfläche

+

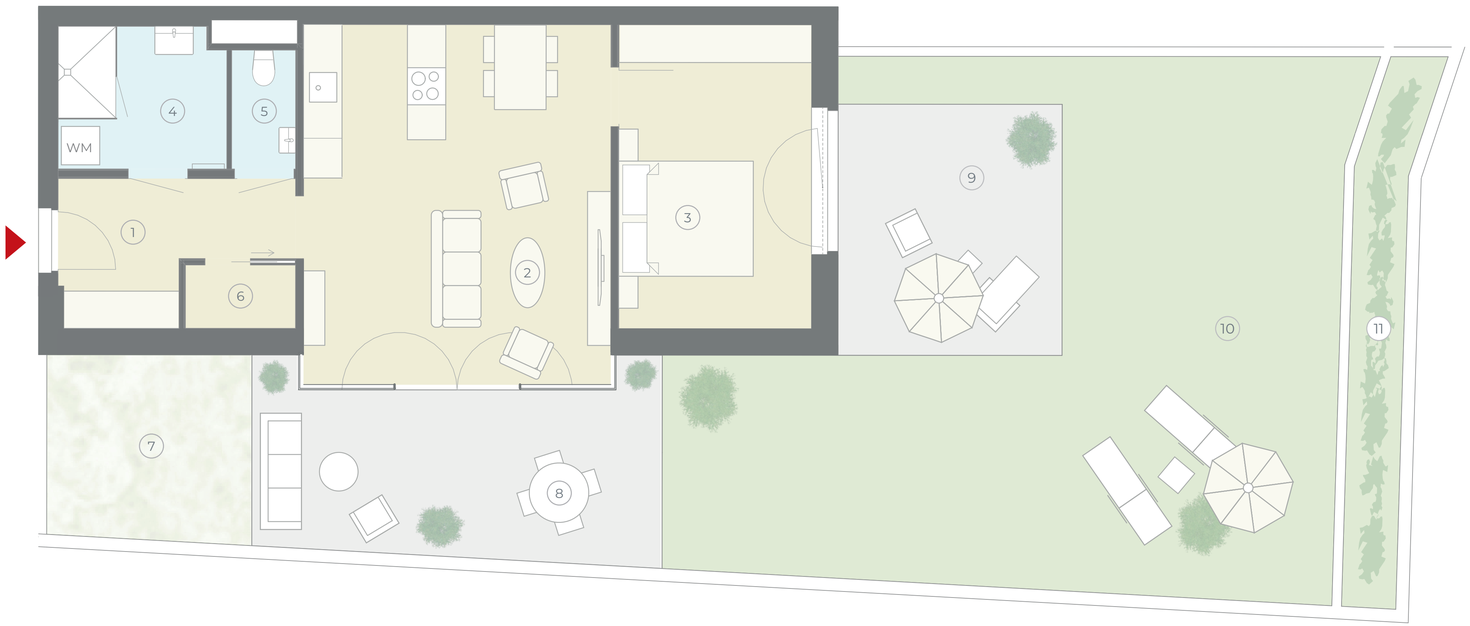
109,74 m²
Außenbereiche

•

WWW.1LAGE.AT

TOP 2

HAUS 8 - 1.OG



WOHNUNG MIT TERRASSEN UND GRÜNFLÄCHEN

Wohnfläche	**57,28 m²**
Außenbereiche gesamt:	**109,74 m²**
Terrassen 31,29 m², Grünflächen inkl. Pflanztrog 78,45 m²	
Kaufpreis €	**428.600**

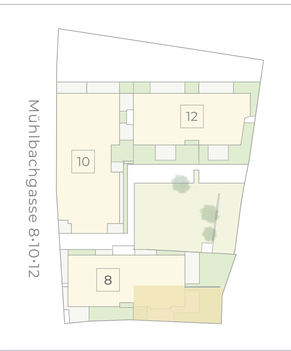
WOHNFLÄCHEN

1	Vorraum	6,64 m²
2	Wohnen/Kochen/Essen	27,02 m²
3	Zimmer	14,30 m²
4	Dusche/Bad	5,76 m²
5	WC	1,86 m²
6	Abstellraum	1,70 m²

AUSSENBEREICHE

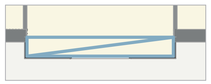
8	9	Terrassen (Plattenbelag)
7		Grünfläche (extensiv begrünt)
10		Grünfläche (Rasen)
11		Pflanztrog

POSITION / HAUS



Abgehängte Decken

Abstellraum, WC



P Verfügbare Garagenplätze ▶

LEGENDE: WM = Anschluss für Waschmaschine



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.

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

WOHNUNG
MIT LOGGIA
UND PFLANZBEET
3 ZIMMER

Mühlbachgasse 10, EG, Top 1
3500 Krems

•

87,06 m²
Wohnfläche

+

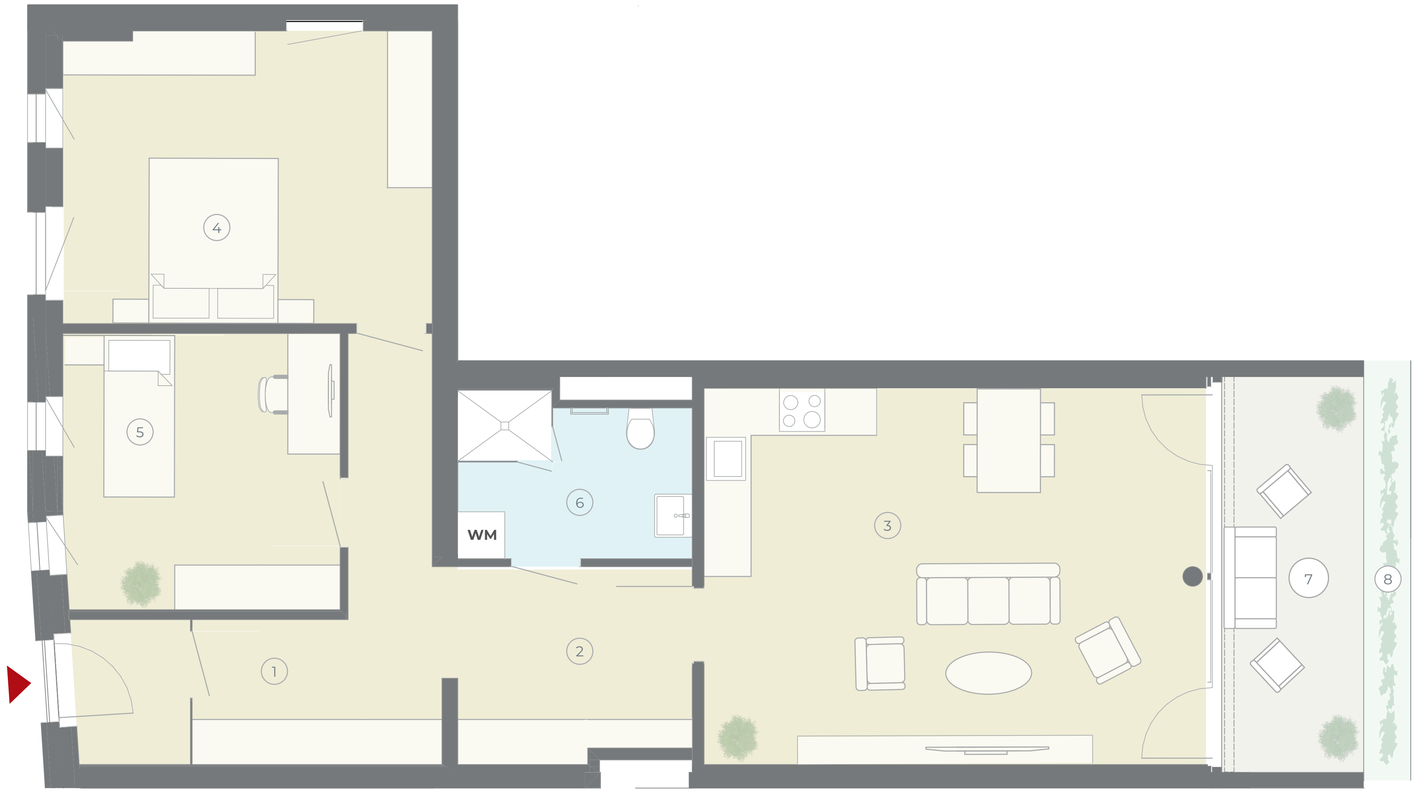
12,34 m²
Außenbereiche

•

WWW.1LAGE.AT

TOP 1

HAUS 10 - EG



WOHNUNG MIT LOGGIA UND PFLANZBEET

Wohnfläche	**87,06 m²**
Außenbereiche gesamt:	**12,34 m²**
Loggia 9,13 m²	
Pflanzbeet 3,21 m²	
Kaufpreis €	**478.600**

WOHNFLÄCHEN

1	Vorraum mit Windfang	12,92 m²
2	Flur	7,27 m²
3	Wohnen/Kochen/Essen	30,67 m²
4	Zimmer 1	17,47 m²
5	Zimmer 2	12,41 m²
6	Bad (Dusche/WC)	6,02 m²

AUSSENBEREICHE

7	Loggia (Plattenbelag)
8	Pflanzbeet

POSITION / HAUS



Abgehängte Decken

Dusche/WC, partiell
im Flur und Zimmer 2



LEGENDE:

WM = Waschmaschinenanschluss



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.

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT



LAGEPLÄNE

Haus 8, 10, 12
Kellerabteile
Garagenplätze

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

LAGEPLAN

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

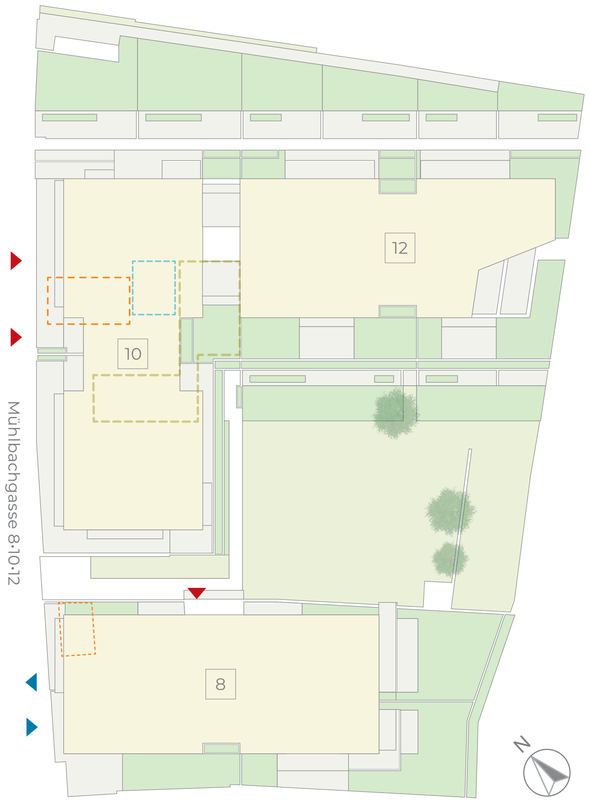
WWW.1LAGE.AT

KREMSER ALTSTADT



HAUS 8, 10, 12

Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems



LEGENDE

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

ERSTE LAGE

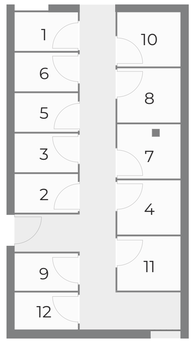
IN DER KREMSER ALTSTADT

KELLERABTEILE

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT

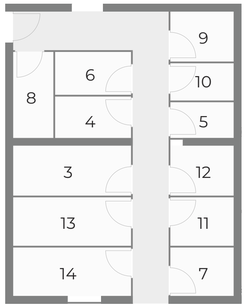
HAUS 8 - TOP 1-11



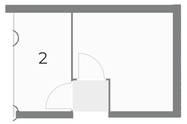
FLÄCHEN

Top 1	2,76 m²
Top 2	2,76 m²
Top 3	2,76 m²
Top 4	3,86 m²
Top 5	2,76 m²
Top 6	2,76 m²
Top 7	3,86 m²
Top 8	3,86 m²
Top 9	2,69 m²
Top 10	3,86 m²
Top 11	3,86 m²
Top 12	2,69 m²

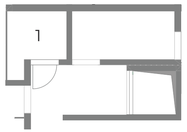
HAUS 10 - TOP 1-14



Bereich 1



Bereich 2

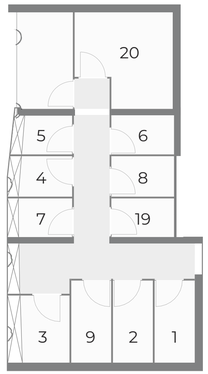


Bereich 3

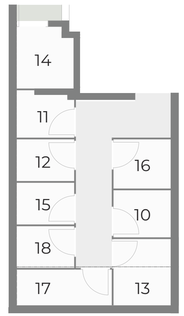
FLÄCHEN

Top 1	4,58 m²	Top 12	3,55 m²
Top 2	5,06 m²	Top 13	6,40 m²
Top 3	6,60 m²	Top 14	6,40 m²
Top 4	3,53 m²		
Top 5	2,54 m²		
Top 6	3,66 m²		
Top 7	3,45 m²		
Top 8	3,89 m²		
Top 9	3,56 m²		
Top 10	2,65 m²		
Top 11	3,45 m²		

HAUS 12 - TOP 1-20



Bereich 1



Bereich 2

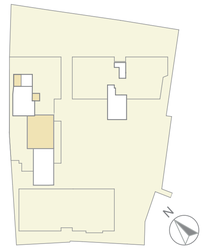
FLÄCHEN

Top 1	3,68 m²	Top 12	2,70 m²
Top 2	3,68 m²	Top 13	4,27 m²
Top 3*	3,57 m²	Top 14	3,80 m²
Top 4*	2,37 m²	Top 15	2,70 m²
Top 5*	2,20 m²	Top 16	3,18 m²
Top 6	2,86 m²	Top 17	3,82 m²
Top 7*	2,31 m²	Top 18	2,70 m²
Top 8	2,86 m²	Top 19	2,73 m²
Top 9	3,68 m²	Top 20	9,69 m²
Top 10	3,04 m²		
Top 11	2,82 m²		

POSITION HAUS **8**



POSITION HAUS **10**



POSITION HAUS **12**



* Verringerte Deckenhöhe durch Leitungsführung (wird in der Flächenberechnung nicht berücksichtigt)

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

PHOTOVOLTAIK

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE AM DACH



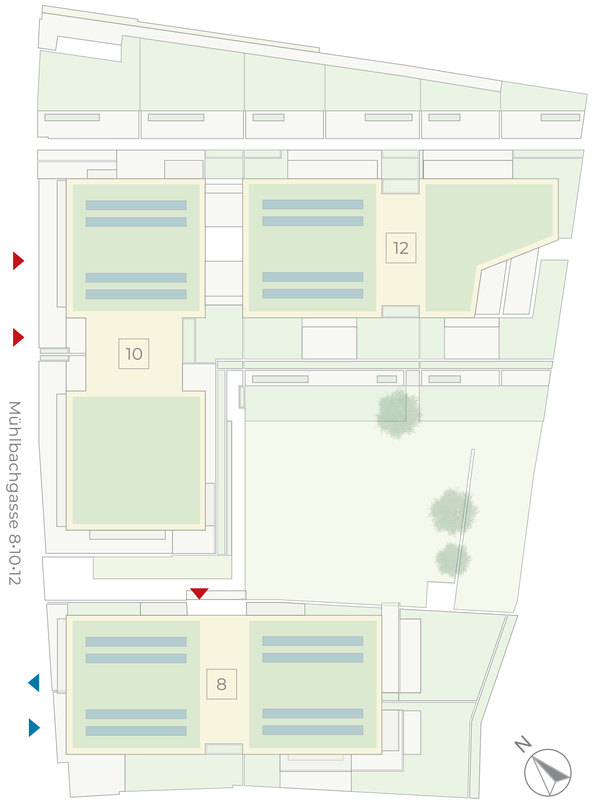
Was bedeuten 30 kWp?

Wieviel Strom eine Photovoltaikanlage erzeugt, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Der Ertrag ist vom Standort, der Einstrahlungsintensität (Nebel oder Sonne), Ausrichtung zur Sonne und der Effizienz der eingesetzten Module abhängig.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 1 kWp produziert ca. 1.000 kWh pro Jahr. Das entspricht in etwa dem Stromverbrauch einer Person in einem Haushalt. Elektroautos verbrauchen ca. 20 kWh je 100 km – mit der Jahresleistung einer PV Anlage mit 1 kWp Leistung, können demnach ca. 5.000 km gefahren werden.

HAUS 8, 10, 12

Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems



LEGENDE

- Haus 8, 10, 12
- Photovoltaikmodule
- Gründach
- Hauseingänge
- Ein-/Ausfahrt Garage

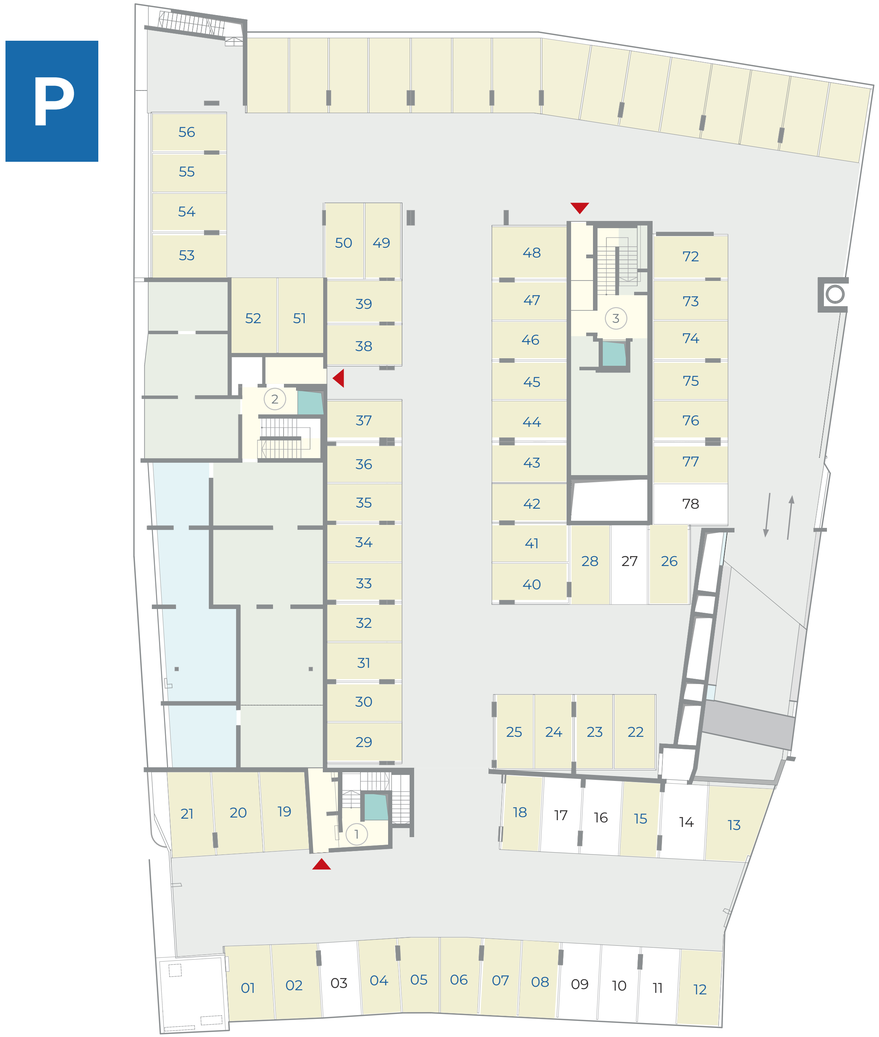
ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

GARAGENPLÄTZE

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT



VERFÜGBARE GARAGENPLÄTZE IM TIEFGESCHOSS

Nr. 01	**verkauft**	Nr. 22	**verkauft**	Nr. 43	**verkauft**
Nr. 02	**verkauft**	Nr. 23	**verkauft**	Nr. 44	**verkauft**
Nr. 03	verfügbar	Nr. 24	**verkauft**	Nr. 45	**verkauft**
Nr. 04	**verkauft**	Nr. 25	**verkauft**	Nr. 46	**verkauft**
Nr. 05	**verkauft**	Nr. 26	**verkauft**	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	**verkauft**	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	**verkauft**
Nr. 12	**verkauft**	Nr. 33	**verkauft**	Nr. 54	**verkauft**
Nr. 13	**verkauft**	Nr. 34	**verkauft**	Nr. 55	**verkauft**
Nr. 14	verfügbar	Nr. 35	**verkauft**	Nr. 56	**verkauft**
Nr. 15	**verkauft**	Nr. 36	**verkauft**	Nr. 72	**verkauft**
Nr. 16	verfügbar	Nr. 37	**verkauft**	Nr. 73	**verkauft**
Nr. 17	verfügbar	Nr. 38	**verkauft**	Nr. 74	**verkauft**
Nr. 18	**verkauft**	Nr. 39	**verkauft**	Nr. 75	**verkauft**
Nr. 19	**verkauft**	Nr. 40	**verkauft**	Nr. 76	**verkauft**
Nr. 20	**verkauft**	Nr. 41	**verkauft**	Nr. 77	**verkauft**
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.

Die Stellplätze Nr. 01 - 56 und Nr. 72 - 78 im Tiefgeschoß sind exklusiv für die Wohnungskäufer:innen reserviert. Kaufpreis Stellplatz Tiefgeschoß: **€ 35.000,-**

LEGENDE

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

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT



UMGEBUNG

Freizeit
Infrastruktur

1

ERSTE LAGE ALTSTADT KREMS



HISTORISCHES JUWEL AN DER DONAU

Die lebendige Kulturszene, internationale universitäre Exzellenz, ein prosperierendes Wirtschaftsumfeld, kulinarische Genüsse mit vorzüglicher regionaler Weinbegleitung und nicht zuletzt die immer wieder atemberaubende Schönheit des Weltkulturerbes Wachau, verleihen Krems eine besondere Strahlkraft.

Es liegt wohl an dieser verzaubernden Verbindung aus historischem Ambiente und modernem Lebensgefühl, dass Krems an der Donau sogar mehrmals zur lebenswertesten Stadt Österreichs gewählt wurde.





LEBEN IN KREMS

In der malerischen Kremser Altstadt wohnen und leben zu können, bedeutet alle Vorteile eines historisch gewachsenen Zentrums jeden Tag aufs Neue genießen zu können.

Obwohl Krems mit rund 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern der Definition nach eine Kleinstadt ist, finden Sie hier auf eine charmante und zugleich ungemein entspannte Art ein kosmopolitisches Flair, das Sie schon nach kurzer Zeit nicht mehr missen möchten. Zu verdanken hat das die Stadt ihrer kulturellen Vielfalt, ihren wirtschaftlichen Kompetenzen, ihren renommierten Universitäten sowie ihrem großen Angebot an Restaurants, Cafés, Heurigen und Einkaufsmöglichkeiten. Alles ist zu Fuß oder mit dem Rad im Nu erreichbar und die verlockenden Ausflugsziele rund um Krems sind immer in Reichweite.

1

JEDERZEIT URLAUB VOR DER HAUSTÜR



WELTKULTURERBE WACHAU

Die Region zwischen Melk und Krems wird weit über die Landesgrenzen hinaus für ihre einzigartige, von steilen Weinbergen, idyllischen Orten, Burgen und Klöstern geprägte Landschaft geschätzt. Ein besonderes Merkmal der Wachau ist die lange Weinbautradition mit den Sorten Grüner Veltliner und Riesling, die zu den beliebtesten Weinen Österreichs zählen und auch international begehrt sind. Seit dem Jahr 2000 ist die Wachau Teil des UNESCO-Weltkulturerbes.





DÜRNSTEIN AN DER DONAU

KREMS

NAHERHOLUNGS-PARADIES FÜR DIE GANZE FAMILIE

Die Freizeitmöglichkeiten sind so mannigfaltig, dass wir hier nur einen sehr kleinen Ausschnitt aufzeigen können. Empfehlenswert sind Ausflüge mit dem Rad, um die reizvolle Landschaft noch näher erleben zu können, doch auch eine Wanderung in den Weinbergen oder eine Schifffahrt sind wunderbare Erlebnisse für die ganze Familie.

Auf der malerischen Route entlang der Donau sind Dürnstein, Weißenkirchen und Spitz stets eine gemütliche Radtour wert. Einen wahrlich spektakulären Blick auf die Donau und die pittoreske Landschaft bietet die Burgruine Aggstein. Wer sich für Wein interessiert, kann jederzeit die zahlreichen bekannten Weingüter der Region und auch Langenlois besuchen. Kulinarisch laden in der Umgebung traditionelle Heurigen mit ihren regionalen Weinen und Köstlichkeiten zur Stärkung ein.

1

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

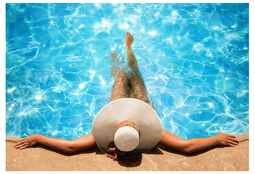
INFRASTRUKTUR

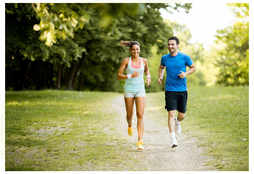
Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT

IDEALE INFRASTRUKTUR




NAHVERSORGUNG

Apotheke: 280 m
Bank, Bankomat: 100 m
Bäckerei: 200 m
Fleischerei: 210 m
Supermarkt: 160 m
Drogeriemarkt: 450 m
Kaffeehaus: 150 m
Eissalon: 130 m
Restaurant: 210 m
Friseur: 200 m
Optiker: 80 m
Buchhandlung: 400 m
Einkaufscenter: 600 m
Tankstelle: 750 m

SPORT

Fitnesscenter: 600 m
Fußballplatz: 650 m
Golfplatz: 11,6 km
Reitstall: 4,7 km
Schwimmbad: 1,1 km
Tennis: 1,1 km

KULTUR

Landesgalerie NÖ: 1,3 km
Kunsthalle Krems: 1,5 km
Karikaturmuseum: 1,4 km
Artothek NÖ: 1,2 km
Forum Frohner: 1,6 km
Museum Krems: 550 m

BILDUNG

Donau-Universität: 2 km
IMC FH Krems: 1,5 km
KL-Privatuniversität: 1,3 km
Kindergarten: 400 m
Volksschule: 350 m
Gymnasien: 290 m–1,5 km

GESUNDHEIT

Allgemeinarzt: 60 m
Fachärzte: 350–550 m
Röntgen: 500 m
Uniklinik Krems: 1,2 km
Zahnarzt: 400 m
Tierarzt: 550 m

MOBILITÄT / VERKEHRSANBINDUNG

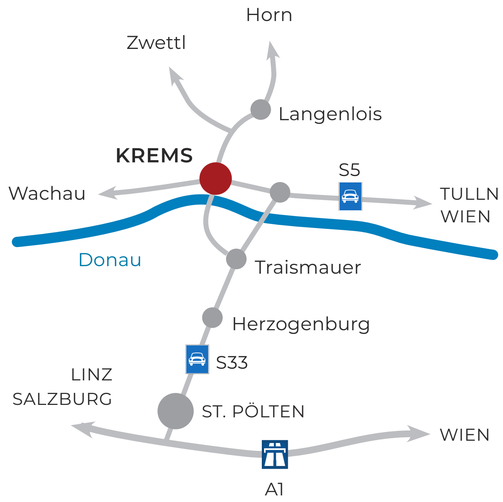
Bahnhof Krems: 280 m

Stadtbus-Stationen:

- Linie 1, 2, 5, 6: 220 m
- Linie 3, 4, 7: 220 m

Von Krems nach:

- Dürnstein: 8 km
- Horn: 40 km
- Langenlois: 12 km
- Linz: 156 km
- Melk: 37 km
- St. Pölten: 32 km
- Tulln: 42 km
- Wien: 78 km
- Zwettl: 50 km

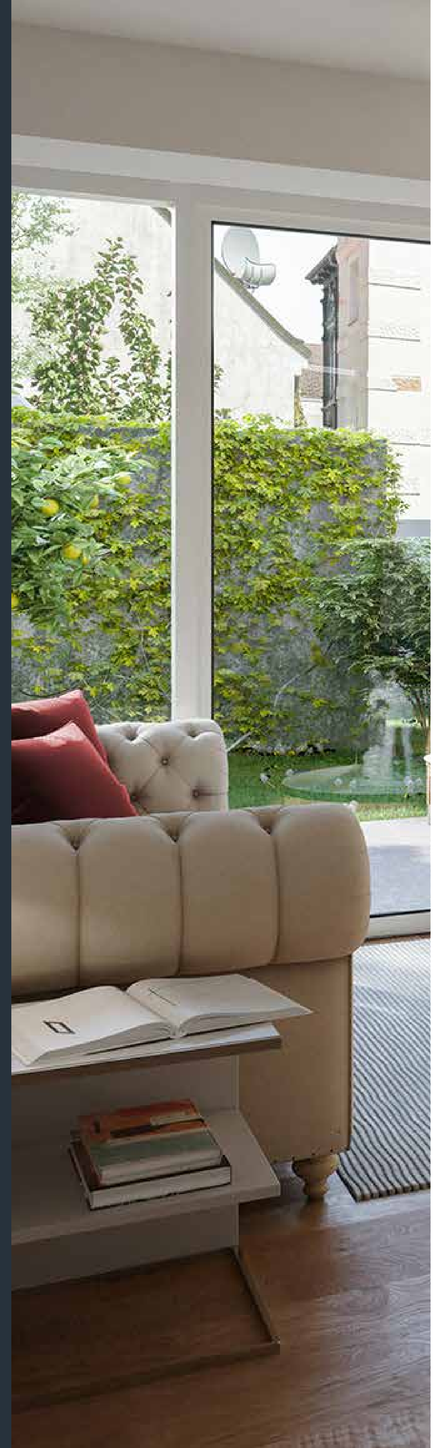


ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT



Visualisierung

HEILIG
IMMOBILIEN

BERATUNG & VERKAUF:

EIGENTUMSWOHNUNGEN
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems an der Donau



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

T +43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

www.heilig-immobilien.at

www.1lage.at

KAUFNEBENSPESEN:

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Bauträger!

Grundbucheintragung:
1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer:
3,5 % des Kaufpreises

Kaufvertragsabwicklung:
1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % Ust.
(Maximalbetrag € 7.000,- plus Ust.)
Barauslagen € 300,- Maximalbetrag
Kosten der Treuhandschaft bei
Fremdfinanzierung 0,3 % der
Pfandsumme (Maximalbetrag € 1.000,-)

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, BAUTRÄGER

ARCHITEKTUR:
BM-Werner GmbH
Baumgartnerstraße 1/2/4 · A-3512 Mautern
www.bm-werner.at

BM-WERNER GmbH

BAUTRÄGER:
Mühlbachgasse 8 Immobilien GmbH
Am Südblick 7/4 · A-3550 Langenlois

WOHNUNGSPLÄNE, PREISE UND VERFÜGBARKEITEN

Alle Pläne und Preise der aktuell verfügbaren Wohnungen stehen auf der Website www.1lage.at zur Ansicht sowie zum Download bereit. Wohnungspläne in gedruckter Form erhalten Sie von Ihrem Betreuer Andreas Feiler.

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT









Visualisierungen

ÄNDERUNGEN, HINWEISE, HAFTUNGSAUSSCHLUSS, IMPRESSUM:

Änderungen und Hinweise: Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Insbesondere ist der Bauträger berechtigt, Änderungen vorzunehmen, wenn sich diese als technisch, rechtlich oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen und dem Stand der Technik entsprechen oder auf behördlichen Auflagen beruhen und diese dem Erwerber zumutbar sind. Änderungen des Materials oder des Fabrikats sind dem Erwerber jedenfalls dann zumutbar, wenn gleichwertige oder bessere Materialien oder Fabrikate eingesetzt werden. Weiters können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Unterlagen aufgrund der Lieferbarkeit eines Produkts etc. abgeändert werden. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Gültigkeit. Sofern also in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als Leitprodukte für die Ausführung. Der Bauträger hat das Recht, Änderungen in der Planung als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, insbesondere, wenn sie geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Erwerber zumutbar sind. Diese Änderungen berechtigen zu keinen Preisänderungen. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Maßgebend für den Kaufgegenstand sind ausschließlich der Kaufvertrag und die in diesem genannten Unterlagen. Andere Unterlagen wie z. B. Verkaufsprospekte, Veröffentlichungen im Internet, Baustellenplakate o. Ä. sind nicht Vertragsbestandteil, insbesondere, weil sie nicht ständig dem aktuellen Projektstand angepasst werden können. Darüber hinaus stellen grafische oder sonstige zeichnerische Darstellungen, wie Einrichtungsgegenstände, Visualisierungen o. Ä., die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die Pläne einfließen, keinen Vertragsbestandteil dar.

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 · Firmenbuchnummer: 493325 d · UID: ATU 73505806 · Visualisierungen: www.telegram71.com · Fotos Krems ©Helmut Mitter – www.helmut-mitter.com Zeichnung alter Stadtplan: Leitner © 1981 – überarbeitet 8.2004 (Idee: H. Alt) Stockfotos: stock.adobe.com: ©oleksandr.info · © Look! · ©mdworschak · ©Andrey Kiselev · ©Leonid Andronov · ©Africa Studio · ©GCapture · ©Suttipun ©Dmitry Koksharov · ©chesky · ©nullplus · ©den-belitsky · ©Romolo Tavani · ©jackfrog · ©Boggy · ©Patrick Daxenbichler · ©Mistervlad · ©LianeM · ©Yakobchuk Olena · ©2ragon · Stockfotos: stock.fotolia.com: ©biker3 · ©Svetlana Privezentseva (2x) · ©brunoJ · ©charly_lippert vege.
Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH