ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

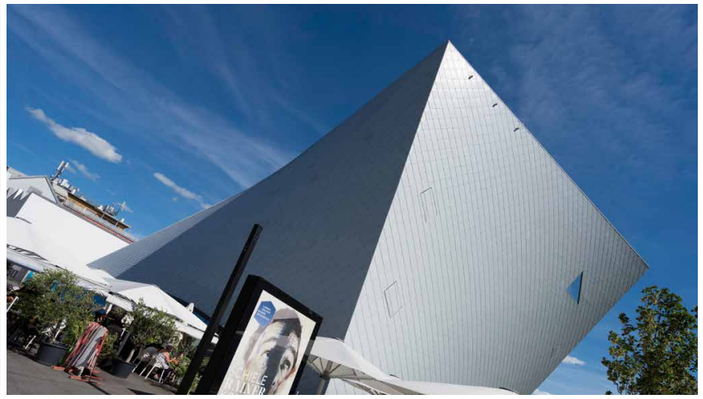
Mühlbachgasse 8·10·12
3500 Krems an der Donau

WOHNUNGEN
FÜR ANLEGERINNEN
UND ANLEGER

WWW.**1**LAGE.AT

Visualisierung

ERSTE (AN)LAGE IN DER KREMSER ALTSTADT



ERSTE LAGE:
INVESTIEREN IM HERZEN DER KREMSER ALTSTADT

Zentral und mitten in der historischen Altstadt von Krems entstand mit **ERSTE LAGE** ein hochwertiges Neubauprojekt, das urbanes Leben, architektonische Qualität und nachhaltige Energietechnik in besonderer Weise verbindet. Die verkehrsberuhigte Mühlbachgasse bietet eine seltene Kombination aus zentraler Innenstadtlage und angenehmer Wohnruhe – nur wenige Schritte von Fußgängerzone, Gastronomie, Nahversorgung und kulturellen Einrichtungen entfernt.

Moderne Bauqualität, durchdachte Grundrisse und großzügige Freiflächen schaffen ein zeitgemäßes Wohnkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Mieter anspricht. Die attraktive Verbindung aus historischer Umgebung und Neubaukomfort macht **ERSTE LAGE** zu einer Adresse mit langfristiger Perspektive.

WWW.1LAGE.AT

VORTEILE EINES INVESTMENTS
IN DER KREMSER ALTSTADT

Eine Investition in der charmanten Kremser Altstadt bedeutet weit mehr als den Erwerb einer Immobilie – sie steht für Standortqualität, Nachfragekontinuität und nachhaltige Wertbeständigkeit. Die zentrale Lage in einer wirtschaftlich und kulturell starken Region sorgt für eine stabile Nachfrage am Miet- und Eigentumsmarkt.

Als Universitäts- und Bildungsstandort bietet Krems eine konstante Zielgruppe aus Studierenden, Berufstätigen und qualitätsorientierten Stadtbewohnern. Gleichzeitig schafft das begrenzte Neubauangebot innerhalb der historischen Altstadt eine natürliche Angebotsknappheit – ein wesentlicher Faktor für langfristige Werthaltigkeit.

WWW.1LAGE.AT

Visualisierung

Anlegerinnen und Anleger profitieren von:

- Einer etablierten Innenstadtlage mit stabiler Mietnachfrage
- Moderner Neubauqualität mit energieeffizienter Technik
- Nachhaltiger Wertentwicklung durch begrenztes Angebot
- Flexibler Nutzungsperspektive für spätere Eigennutzung
- Der Kombination aus laufendem Ertrag und persönlicher Zukunftsvorsorge

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
MIT NACHHALTIGEM ANSPRUCH

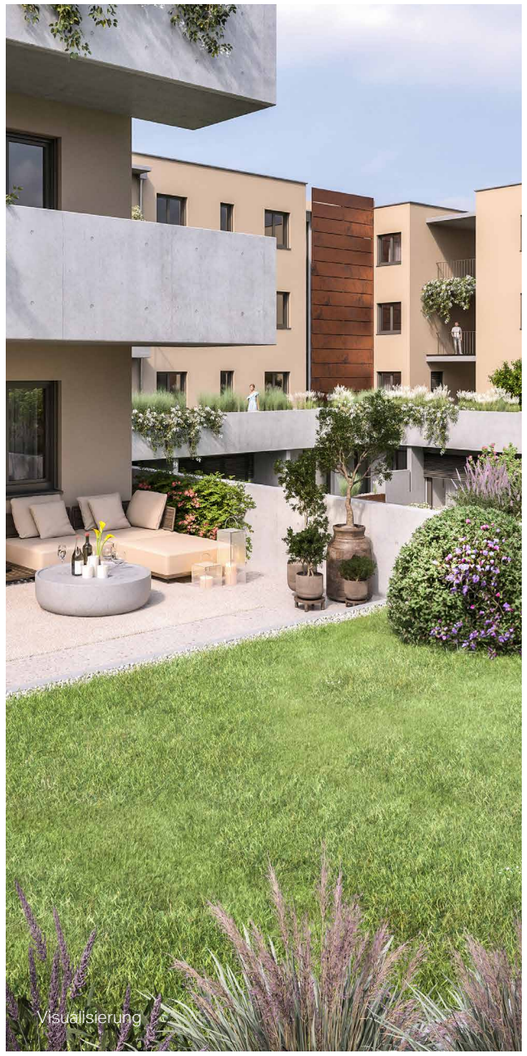
Die Wohnungen in der ERSTEN LAGE überzeugen durch eine Ausstattung auf hohem Niveau, die zeitgemäßen Wohnkomfort mit langlebiger Qualität verbindet. Edle Materialien, sorgfältig ausgewählte Oberflächen und eine durchdachte Detailplanung schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Die moderne Haustechnik sowie ein energieeffizientes Heiz- und Kühlsystem in Kombination mit Photovoltaik sorgen für nachhaltige Nutzung, niedrige Betriebs- und Energiekosten und eine hohe Zukunftssicherheit der Immobilie.

Großzügige Außenflächen – je nach Wohnung als Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten – erweitern den Wohnraum ins Freie und unterstreichen den besonderen Qualitätsanspruch des Projekts.

Diese nicht alltägliche Kombination aus Design, Funktionalität und Energieeffizienz gewährleistet eine Wohnqualität, die sowohl heutigen Ansprüchen gerecht wird als auch langfristig Bestand hat.

Symbolbild

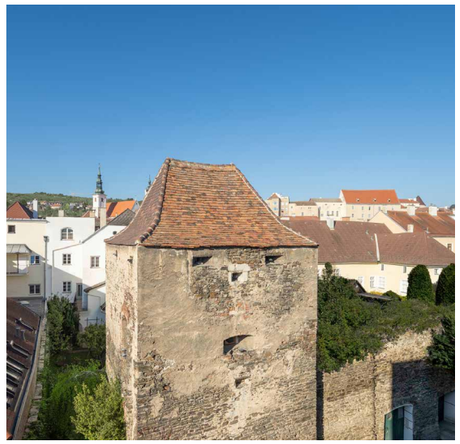
Symbolbild

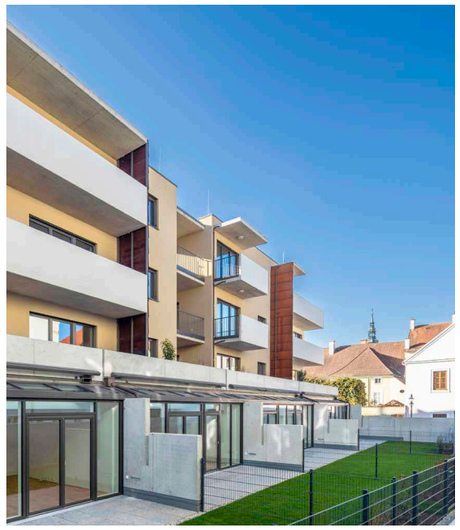

Visualisierung

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.
- **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.

WWW.1LAGE.AT





AKTUELL VERFÜGBARE ANLEGERWOHNUNGEN

Stand: 25.08.2026

WOHNUNGEN MIT BALKON, LOGGIA , TERRASSE, GRÜNFLÄCHE, GARTEN

Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Zimmer	Balkon	Loggia	Terrasse(n)	Grünfläche	Garten	Vermietet bis	Kaufpreis netto €
1	8	1. OG	73,56 m²	3	——	——	29,16 m²	68,61 m²	——	——	Verkauft
4	10	1. OG	80,46 m²	3	——	7,26 m²	——	——	——	——	Verkauft
▶ 6	12	EG	53,41 m²	2	——	——	16,01 m²	——	16,13 m²	30.11.2029	296.100
▶ 10	12	1. OG	72,76 m²	3	——	——	21,60 m²	23,69 m²	——	31.12.2029	441.000
17	12	2.OG	75,37 m²	3	12,20 m²	——	——	——	——	——	Verkauft

Hinweise: Die Vermietung ist bis zum angegeben Datum befristet, zu den angeführten Nettopreisen kommen 20 % Umsatzsteuer hinzu.

BERATUNG & VERKAUF

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

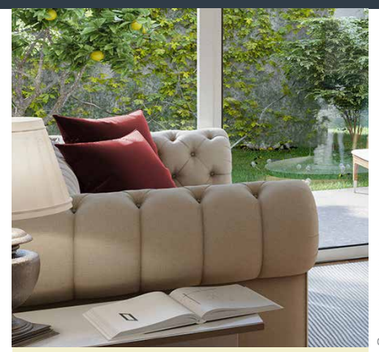
T +43 664 120 32 37
feiler@heilig-immobilien.at
www.heilig-immobilien.at
www.**1**lage.at

HEILIG IMMOBILIEN

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei!

Kaufnebenspesen ▶

P Verfügbare Garagenplätze ▶



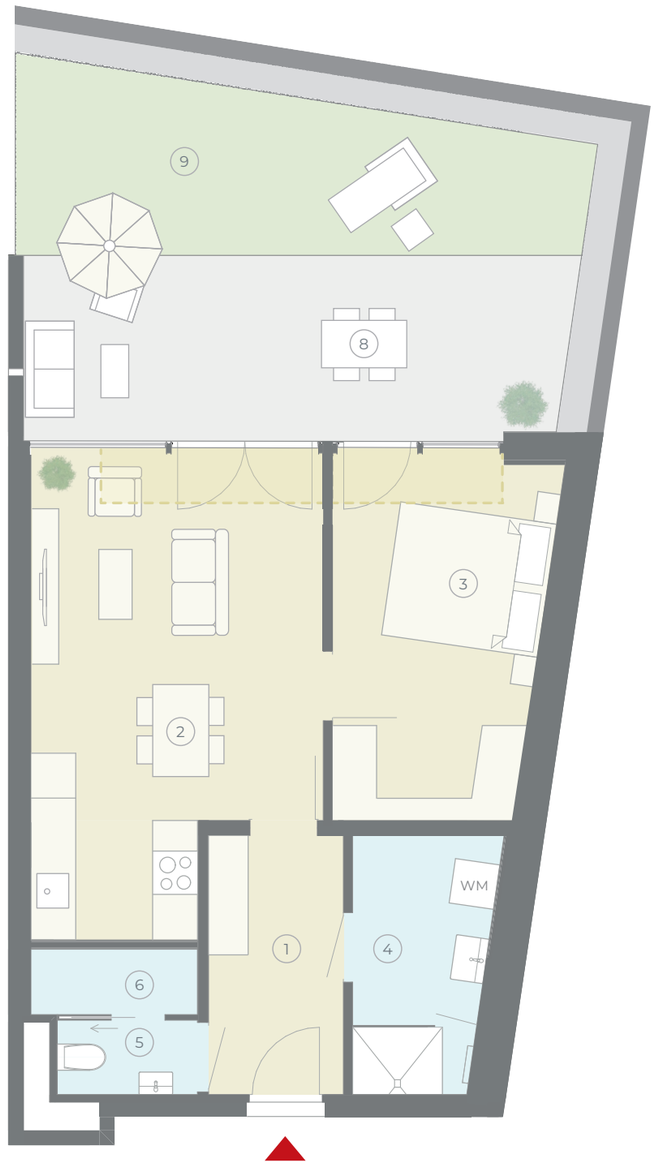
Visualisierung

Mühlbachgasse 12
3500 Krems an der Donau

WOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTEN

53,41 m²
Wohnfläche

32,14 m²
Außenbereiche



Abgehängte Decken

Abstellraum, WC, Dusch/Bad und partiell im Vorraum

LEGENDE:

WM = Anschluss für Waschmaschine
= Wintergarten

N
0 1 2 3 4 5 METER

WOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTEN

Wohnfläche	**53,41 m²**
Außenbereiche gesamt:	**32,14 m²**
Terrasse 16,01 m²,	
Garten 16,13 m²	

WOHNFLÄCHEN

1	Vorraum	6,26 m²
2	Wohnen/Kochen/Essen	23,11 m²
3	Zimmer	13,91 m²
4	Dusche-Bad	6,31 m²
5	WC	1,87 m²
6	Abstellraum	1,95 m²

AUSSENBEREICHE

8	Terrasse (Plattenbelag)	
9	Garten (Rasen)	

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

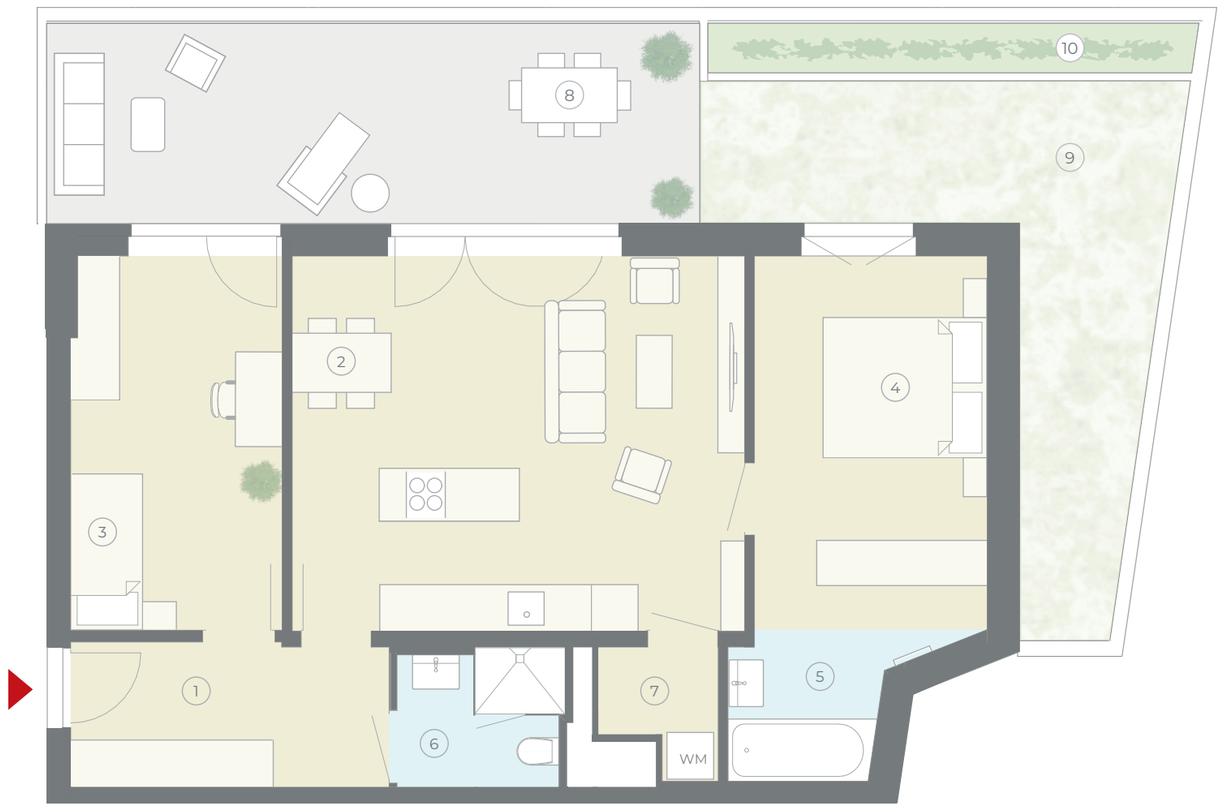
Visualisierung

Mühlbachgasse 12
3500 Krems an der Donau

WOHNUNG MIT TERRASSE UND GRÜNFLÄCHE

72,76 m²
Wohnfläche

45,29 m²
Außenbereiche



Abgehängte Decke

Abstellraum

LEGENDE:

WM = Anschluss für Waschmaschine

N
0 1 2 3 4 5 METER

WOHNUNG MIT TERRASSE UND GRÜNFLÄCHE

Wohnfläche		**72,76 m²**
Außenbereiche gesamt:		**45,29 m²**
Terrasse 21,60 m², Grünfläche inkl. Pflanztrog 23,69 m²		

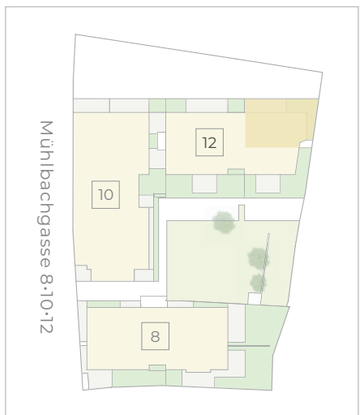
WOHNFLÄCHEN

1	Vorraum	7,54 m²
2	Wohnen/Kochen/Essen	28,00 m²
3	Zimmer A	12,98 m²
4	Zimmer B	14,35 m²
5	Bad	4,04 m²
6	Dusche/WC	3,71 m²
7	Abstellraum	2,14 m²

AUSSENBEREICHE

8	Terrasse (Plattenbelag)
9	Grünfläche (extensiv begrünt)
10	Pflanztrog

POSITION / HAUS

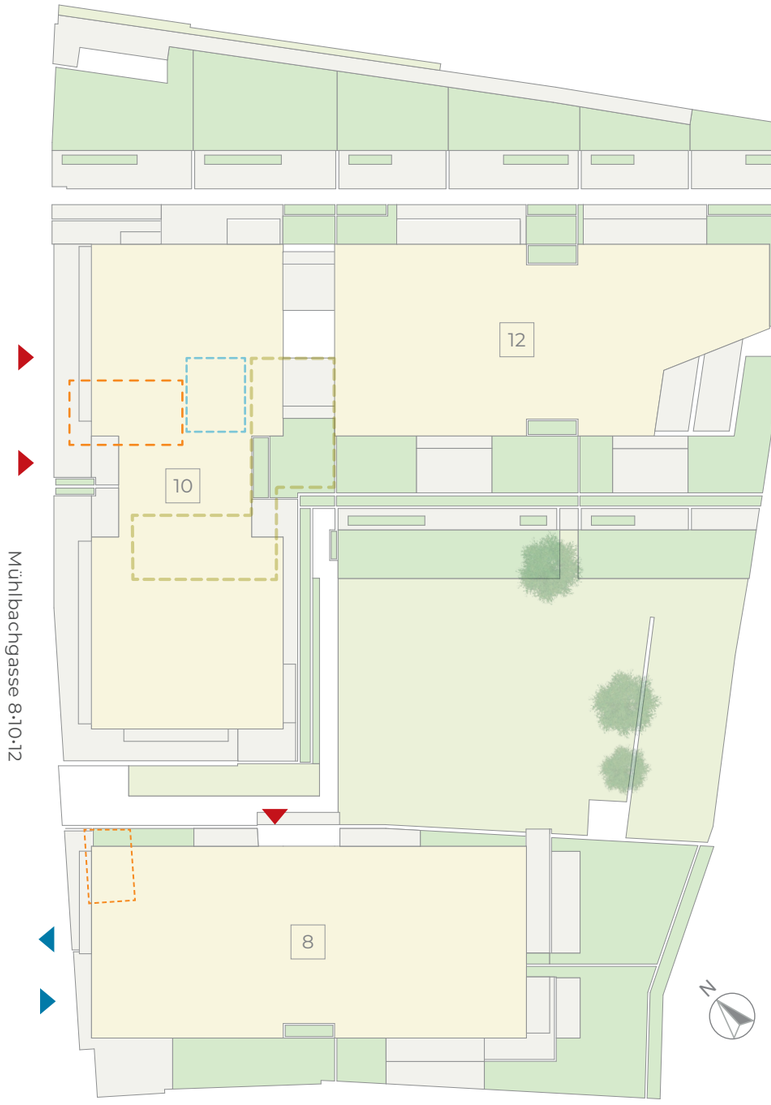


NAVIGATION
8

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

LAGEPLAN
KREMSER ALTSTADT

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



LEGENDE

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

P

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	verfügbar	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

Sie haben Fragen?

Ihr Betreuer Andreas Feiler
beantwortet sie gerne!

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

BERATUNG & VERKAUF:
Andreas Feiler
HEILIG IMMOBILIEN GmbH
Am Südblick 7 / 4
3550 Langenlois

+43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

www.heilig-immobilien.at

www.**1**lage.at

HEILIG IMMOBILIEN

KAUFNEBENSPESEN:

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Bauträger!

Grundbucheintragung:
1,1 % des KP

Grunderwerbsteuer:
3,5 % des KP

Kaufvertragsabwicklung:
1,5 % des KP 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:
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 -3550 Langenlois

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 zugrundeliegenden 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 diesen 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 · Stockfotos: stock.adobe.com: ©bongkarn; ©mdworschak; ©Suttipun · Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.