



1

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Mühlbachgasse 10
3500 KremS an der Donau

EXPOSÉ-EIGENTUM

GEWERBEOBJEKTE
FÜR ORDINATION,
BÜRO, KANZLEI

WWW.1LAGE.AT



ERSTE BUSINESS-LAGE IN KREMS

FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI



NAVIGATION

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

GEWERBEOBJEKTE FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI



ZENTRALER STANDORT IN DER KREMSE 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.

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



WWW.1LAGE.AT

NAVIGATION



DATEN & FAKTEN

2 GEWERBEOBJEKTE

in bester zentraler Lage
(Zusammenlegung möglich)



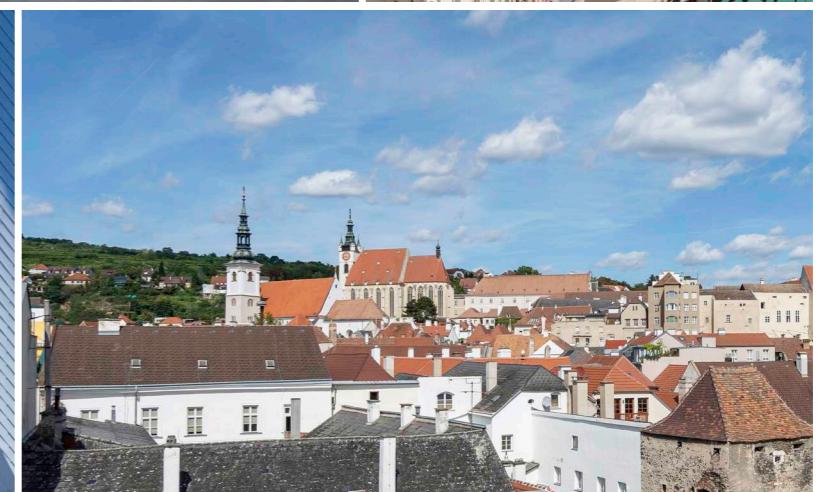
- **Adresse:**
Mühlbachgasse 10
3500 Krems an der Donau

- **Top 1 Haus 10:**
Nutzfläche: **128,62 m²**
Außenbereiche: **12,73 m²**
Kaufpreis netto €: **511.200,-**

- **Top 2 Haus 10:**
Nutzfläche: **83,80 m²**
Außenbereiche: **15,73 m²**
Kaufpreis netto €: **378.100,-**

- **Top 1+2 Haus 10:**
Nutzfläche: **212,42 m²**
Außenbereiche: **28,46 m²**
Kaufpreis netto €: **889.300,-**

- 1 Einlagerungsraum pro Objekt
- Tiefgaragenparkplatz (optional)
- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenraum



WWW.1LAGE.AT

BERATUNG & VERKAUF: 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.

WWW.1LAGE.AT



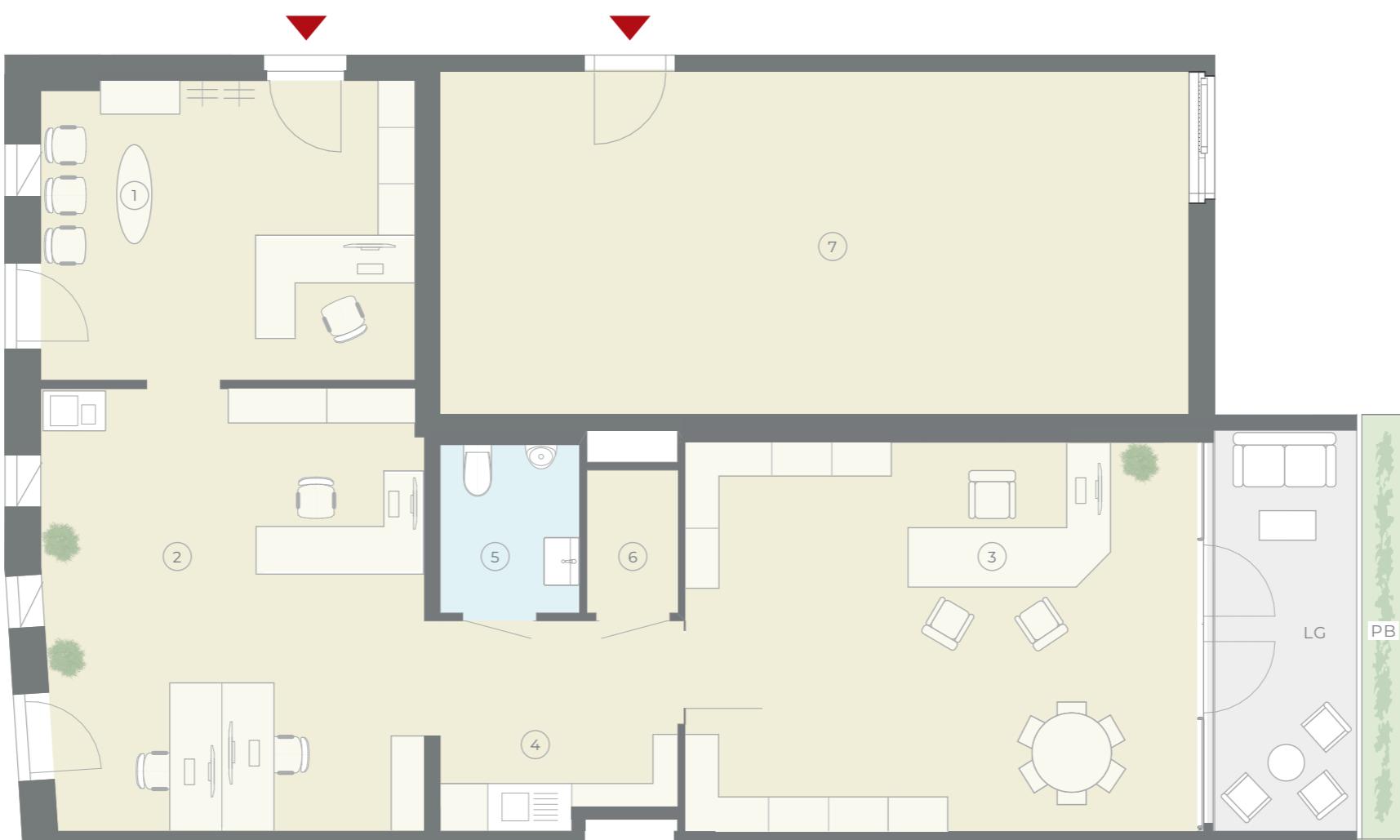
Mühlbachgasse 10
3500 Krems an der Donau

GEWERBE- OBJEKT MIT LOGGIA

128,62 m²
Nutzfläche

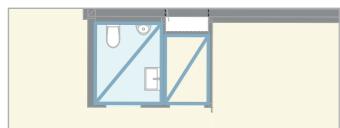
12,73 m²
Außenbereiche

Visualisierung



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

GEWERBEOBJEKT MIT LOGGIA – EIGENTUM

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

Kaufpreis netto € 511.200

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



NAVIGATION





Visualisierung

Mühlbachgasse 10
3500 Krems an der Donau

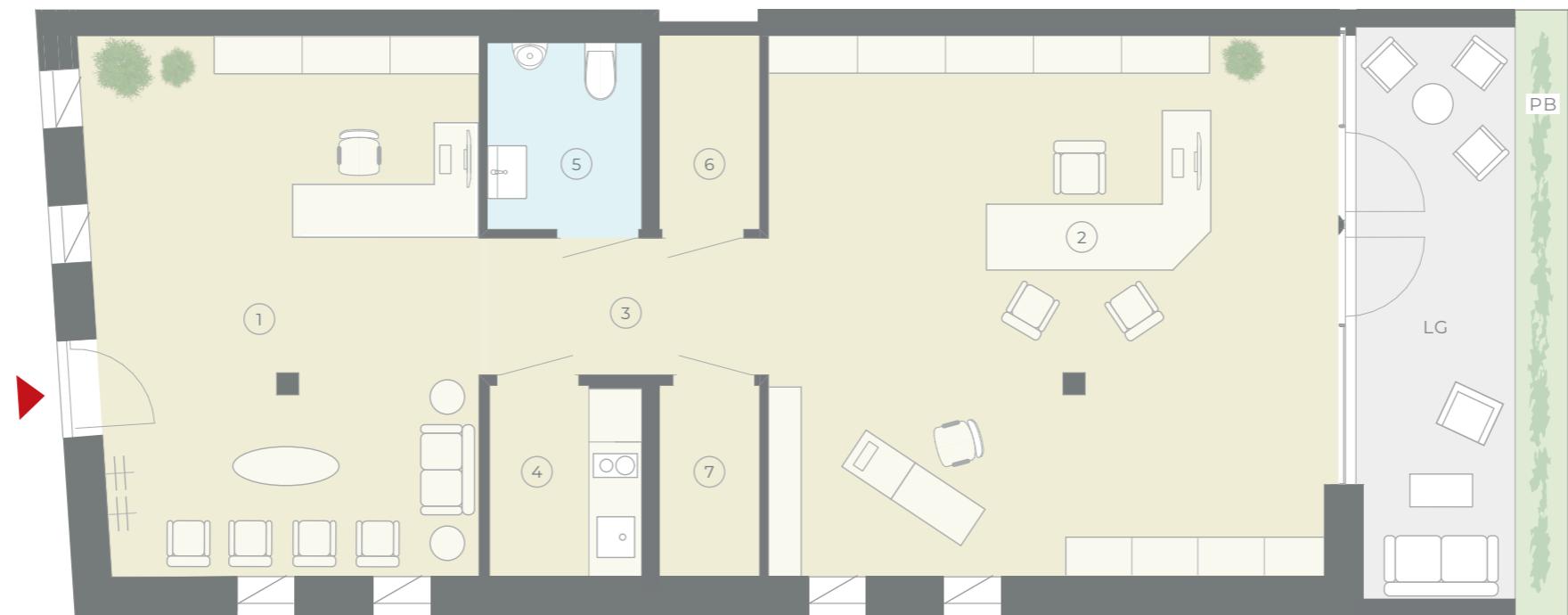
GEWERBE- OBJEKT MIT LOGGIA

83,80 m²

Nutzfläche

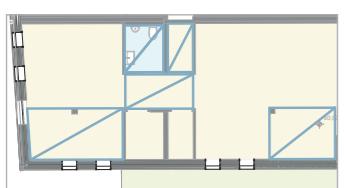
15,73 m²

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 – EIGENTUM

Nutzfläche 83,80 m²

Außenbereiche gesamt: 15,73 m²

Loggia 11,65 m² (LG)

Pflanzbeet 4,08 m² (PB)

Kaufpreis netto € 378.100

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



7



Mühlbachgasse 10
3500 Krems an der Donau

2 GEWERBE- OBJEKTE MIT LOGGIA

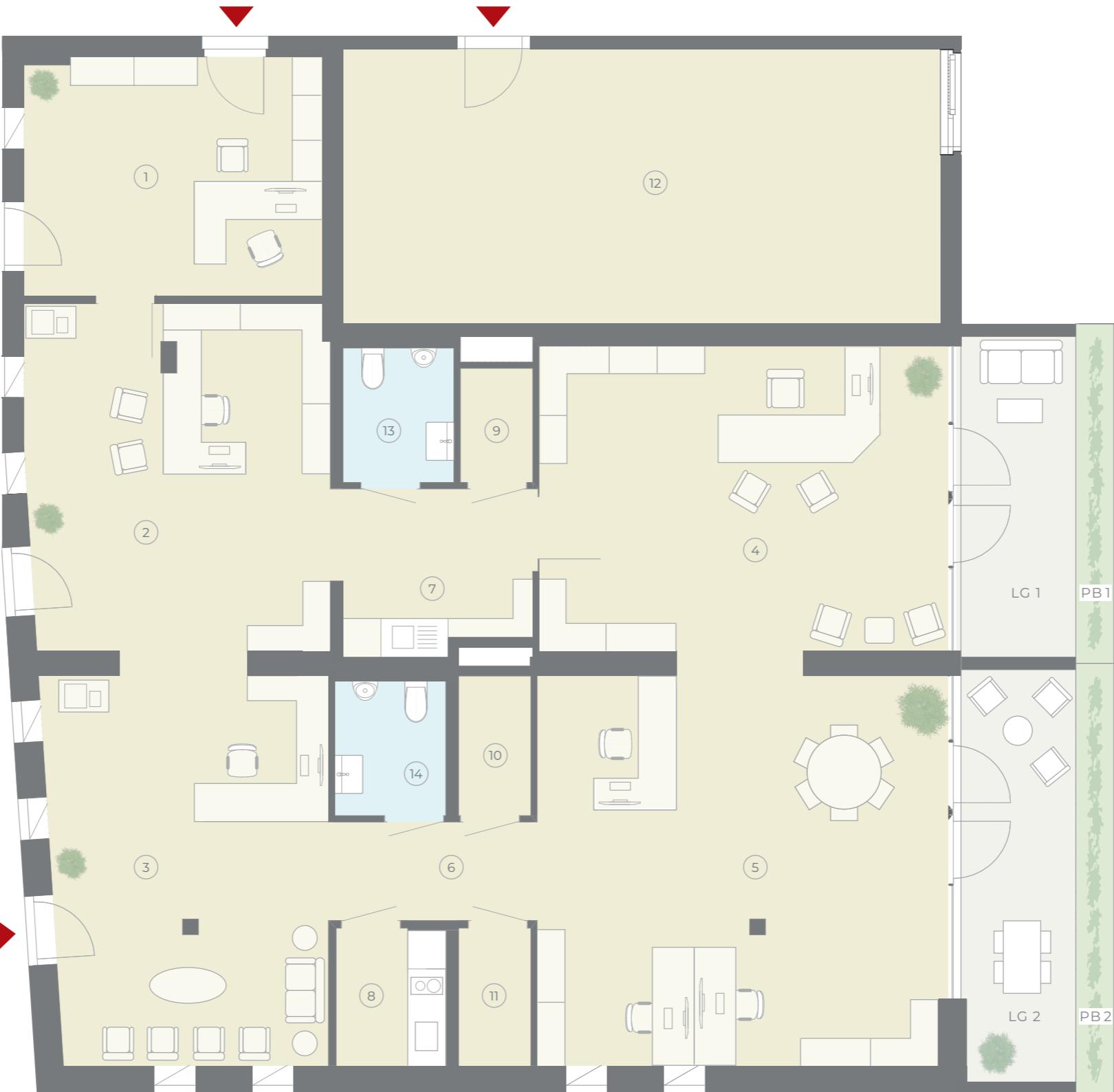
212,42 m²

Nutzfläche

28,46 m²

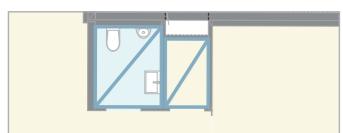
Außenbereiche

Visualisierung



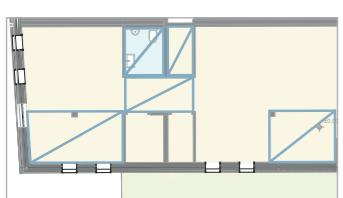
Abgehängte Decken

WC 1, Abstellraum 1



Abgehängte Decken

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



0 1 2 3 4 5 METER

HEILIG IMMOBILIEN GMBH - Am Südblick 7/4 - 3550 Langenlois • www.heilig-immobilien.at • www.llage.at

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

2 GEWERBEOBJEKTE MIT LOGGIA – EIGENTUM

Nutzfläche 212,42 m²

Außenbereiche gesamt: 28,46 m²

Loggien 21,17 m² (LG1, LG2)

Pflanzbeete 7,29 m² (PB1, PB2)

Kaufpreis netto € 889.300

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 Vorräum	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



NAVIGATION

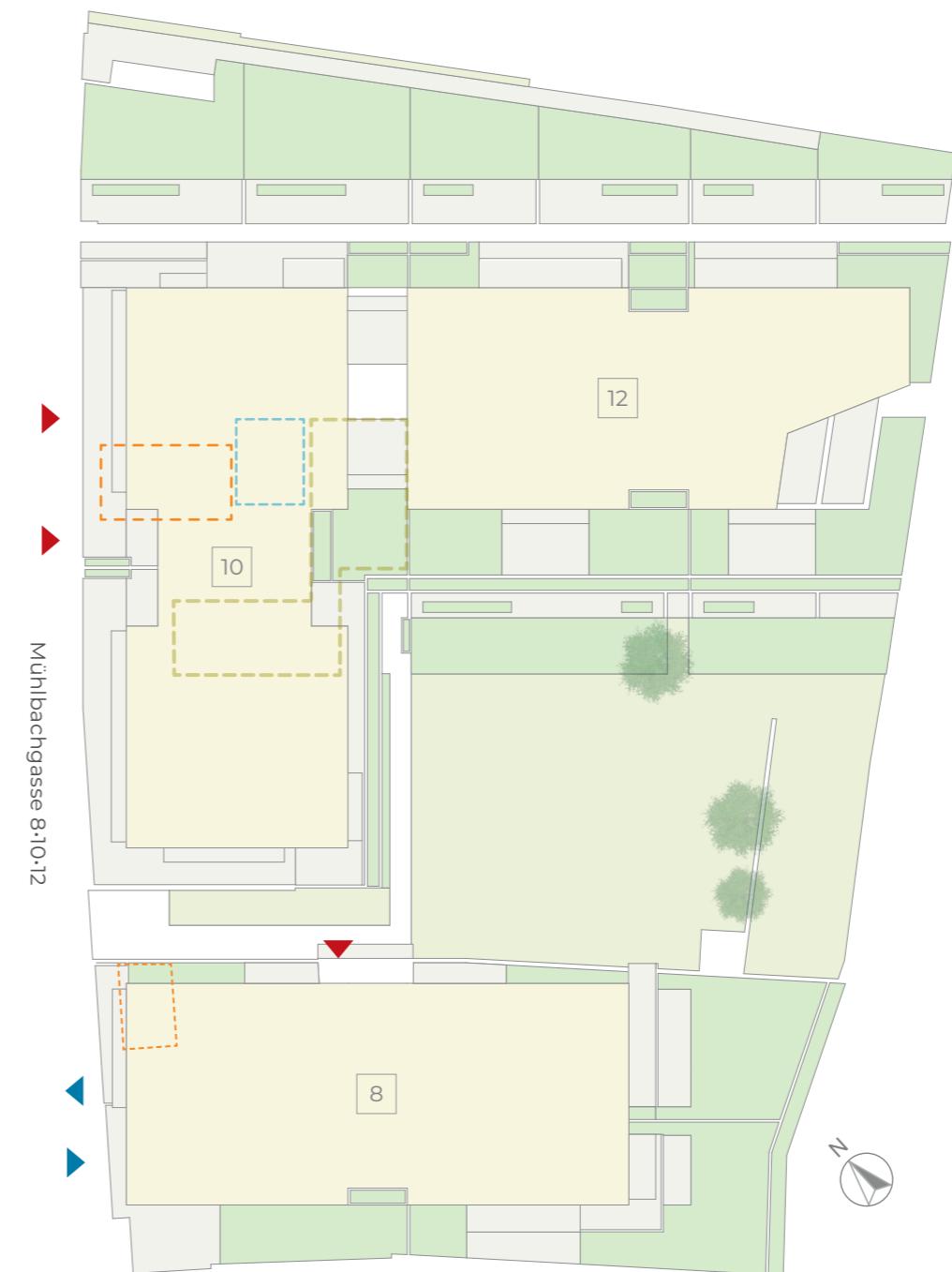
8

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

GEWERBEOBJEKTE FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI

P



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.

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

NAVIGATION



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

Nun, dieser widersprüchliche Wunsch lässt sich
in der Mühlbachgasse 10 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

Sie haben Fragen?

Ihr Betreuer Andreas Feiler
beantwortet sie gerne!

GEWERBEOBJEKTE

Mühlbachgasse 10
3500 Krems



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.1lage.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 Grundrisse 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.telegram7l.com · Stockfotos: stock.adobe.com: ©bongkarn; ©mdworschak; ©Suttipun · Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.