



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Mühlbachgasse 10  
3500 KremS an der Donau

## EXPOSÉ-EIGENTUM

GEWERBEOBJEKTE  
FÜR ORDINATION,  
BÜRO, KANZLEI

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



NAVIGATION



1



# ERSTE BUSINESS-LAGE IN KREMS

FÜR ORDINATION, BÜRO, KANZLEI







## ZENTRALER STANDORT IN DER KREMSEER 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.

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



[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



## DATEN & FAKTEN

**2 GEWERBEOBJEKTE**  
in bester zentraler Lage  
(Zusammenlegung möglich)



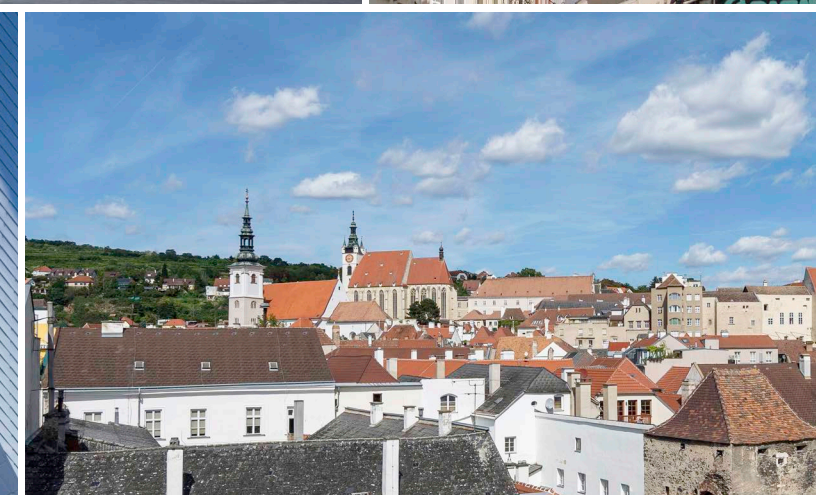
Visualisierung



- **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>  
Kaufpreis netto €: 511.200,-
- **Top 2 Haus 10:**  
Nutzfläche: 83,80 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche: 15,73 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis netto €: 378.100,-
- **Top 1+2 Haus 10:**  
Nutzfläche: 212,42 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche: 28,46 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis netto €: 889.300,-
- 1 Einlagerungsraum pro Objekt
- Tiefgaragenparkplatz (optional)
- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenraum



Visualisierung



[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)





## 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.

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



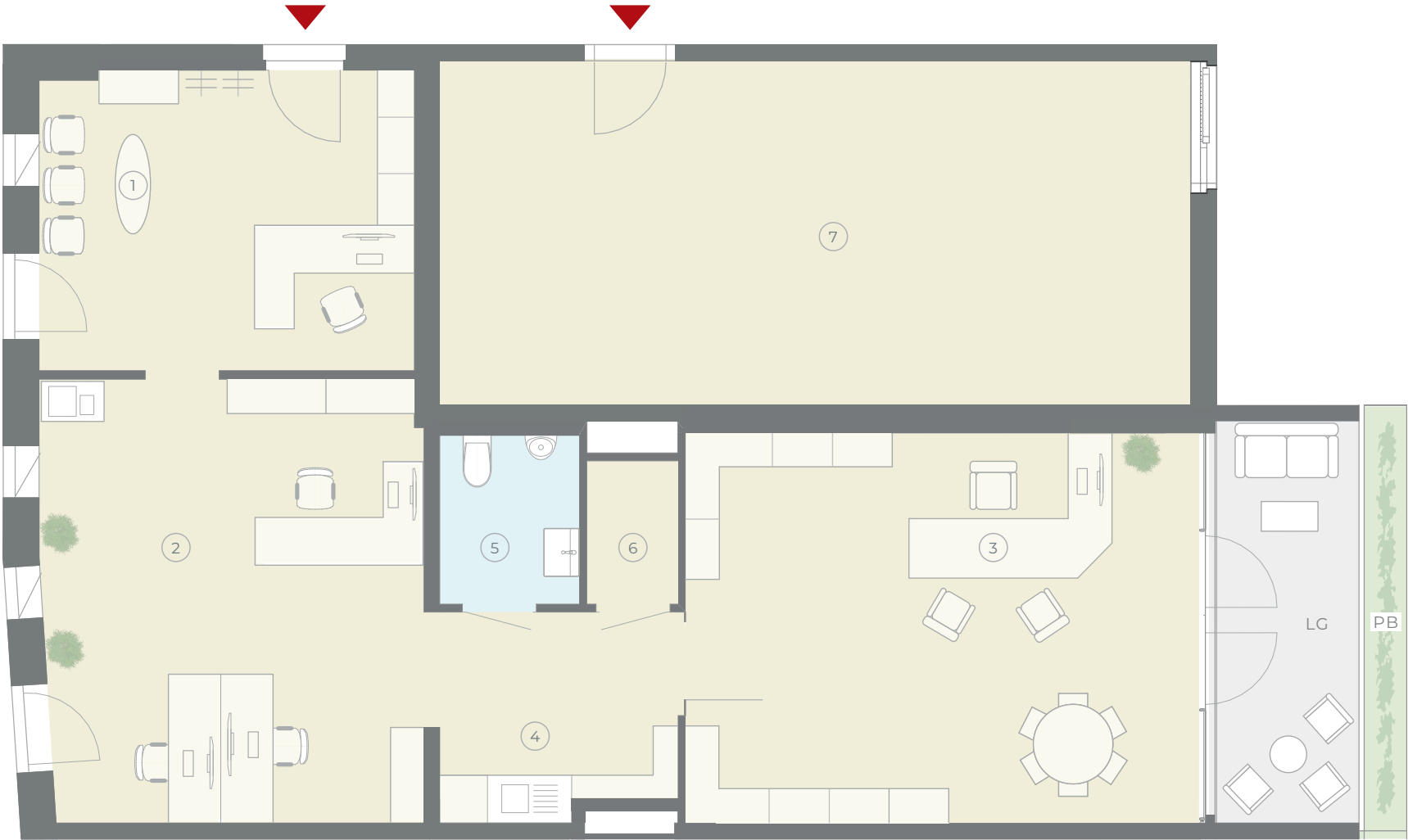
Visualisierung

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

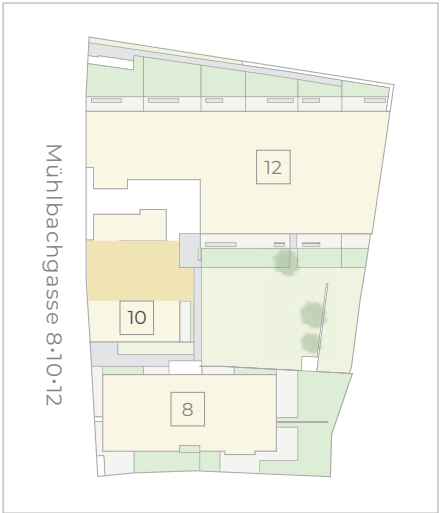


GEWERBEOBJEKT  
MIT LOGGIA – EIGENTUM

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)	
Kaufpreis netto €	511.200

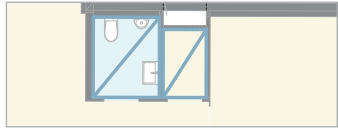
①	Raum 1	17,68 m <sup>2</sup>
②	Raum 2	25,91 m <sup>2</sup>
③	Raum 3	30,97 m <sup>2</sup>
④	Teeküche	7,51 m <sup>2</sup>
⑤	WC	3,71 m <sup>2</sup>
⑥	Abstellraum A	2,05 m <sup>2</sup>
⑦	Abstellraum B	40,79 m <sup>2</sup>

POSITION / HAUS



Abgehängte Decken

WC, Abstellraum







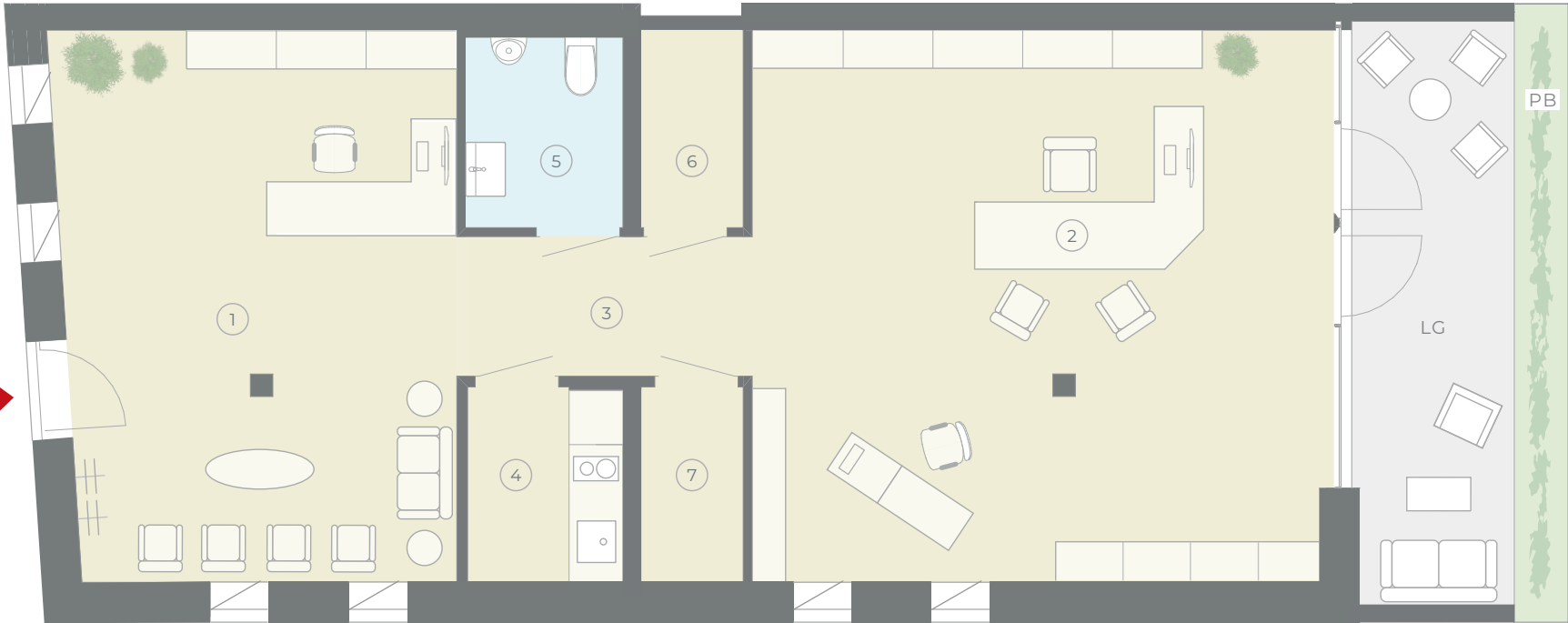
Visualisierung

Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau

GEWERBE-  
OBJEKT  
MIT LOGGIA

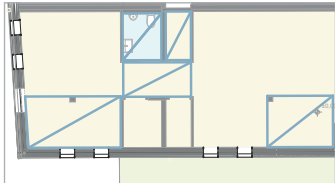
83,80 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche

15,73 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche



Abgehängte Decken

Partiell in Raum 1 und 2, Vorraum,  
Abstellraum A, WC

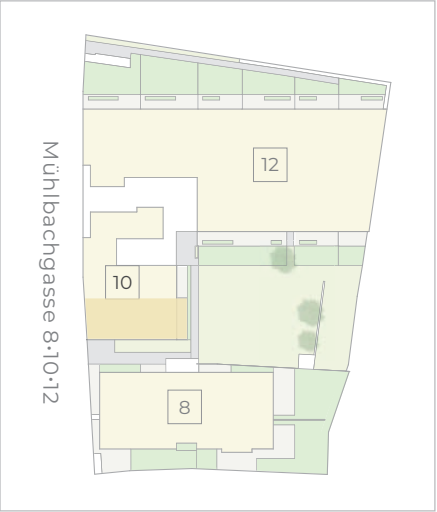


GEWERBEOBJEKT  
MIT LOGGIA – EIGENTUM

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)	
Kaufpreis netto €	378.100

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





Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau

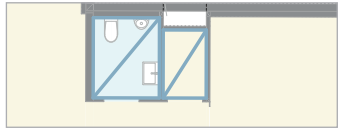
2 GEWERBE-  
OBJEKTE  
MIT LOGGIA

212,42 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche

28,46 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche

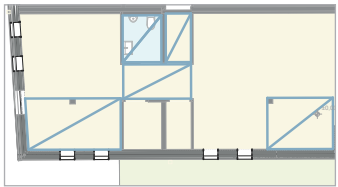
Abgehängte Decken

WC 1, Abstellraum 1



Abgehängte Decken

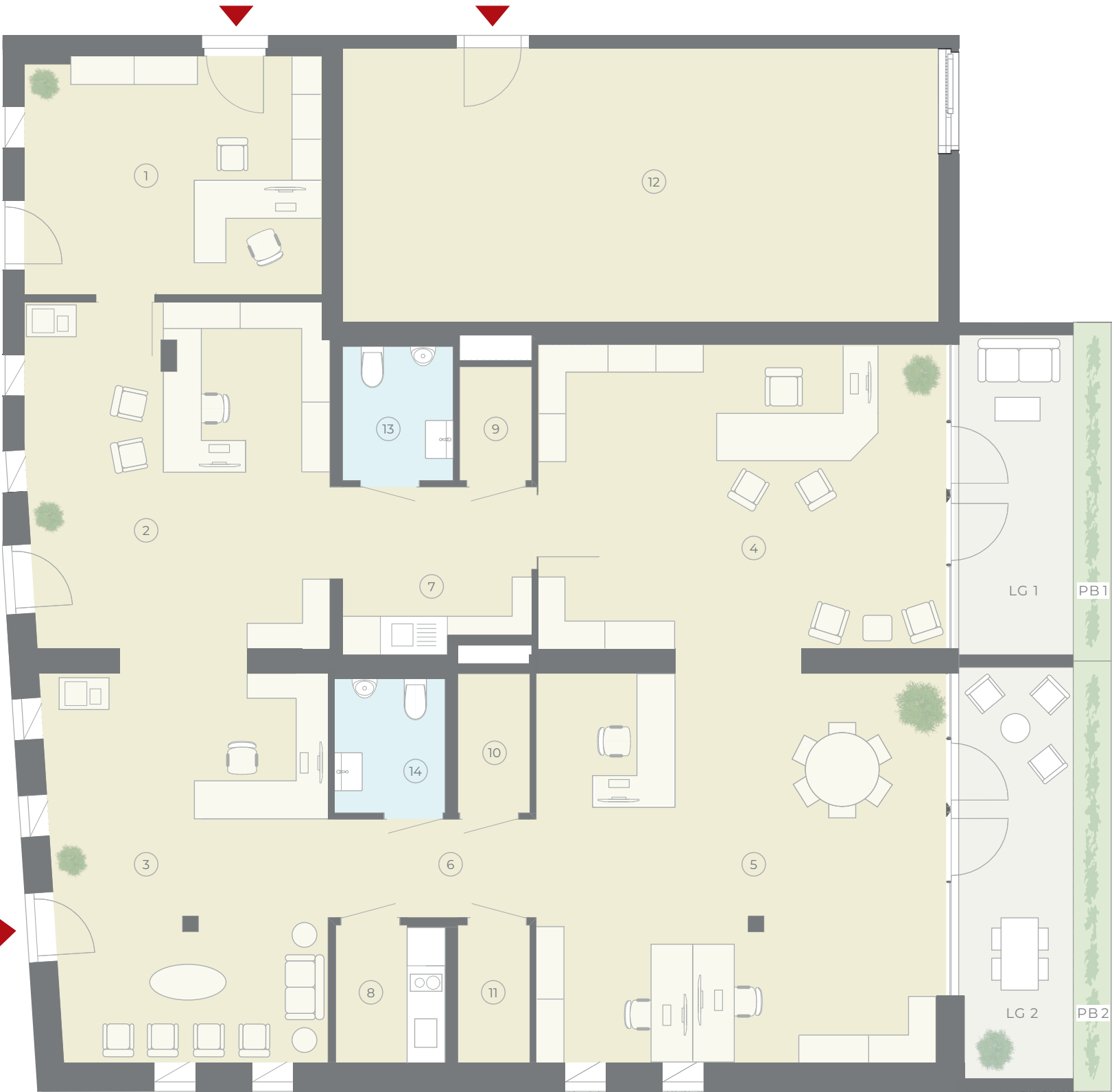
Partiell in Raum 3 und 5, Vorraum,  
Abstellraum A, WC 2



HEILIG IMMOBILIEN GMBH - Am Südblick 7/4 - 3500 Langenlois • [www.heilig-immobilien.at](http://www.heilig-immobilien.at) • [www.1lage.at](http://www.1lage.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

Visualisierung

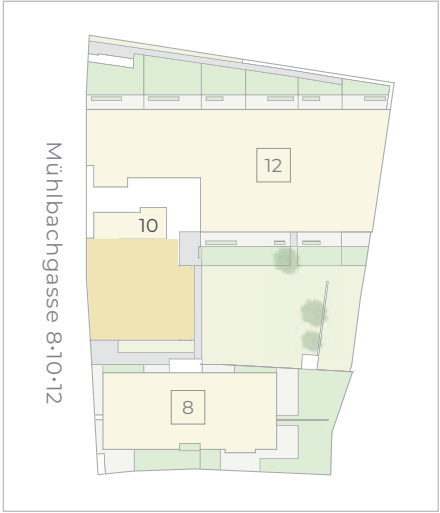


2 GEWERBEOBJEKTE  
MIT LOGGIA – EIGENTUM

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)	
Kaufpreis netto €	889.300

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	40,79 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





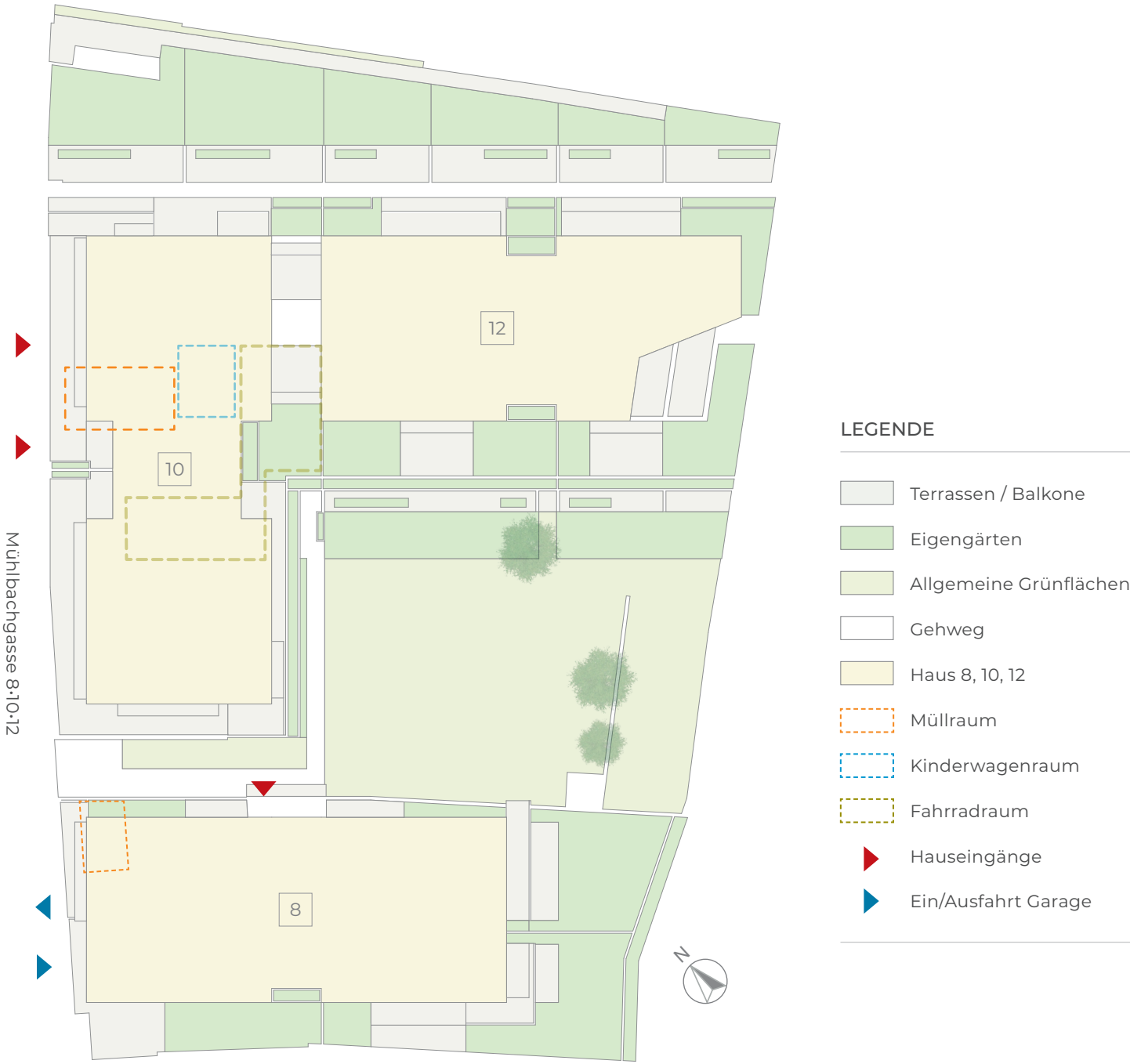
LAGEPLAN

KREMSER ALTSTADT

GEWERBEOBJEKTE

Mühlbachgasse 10

3500 Krems an der Donau







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

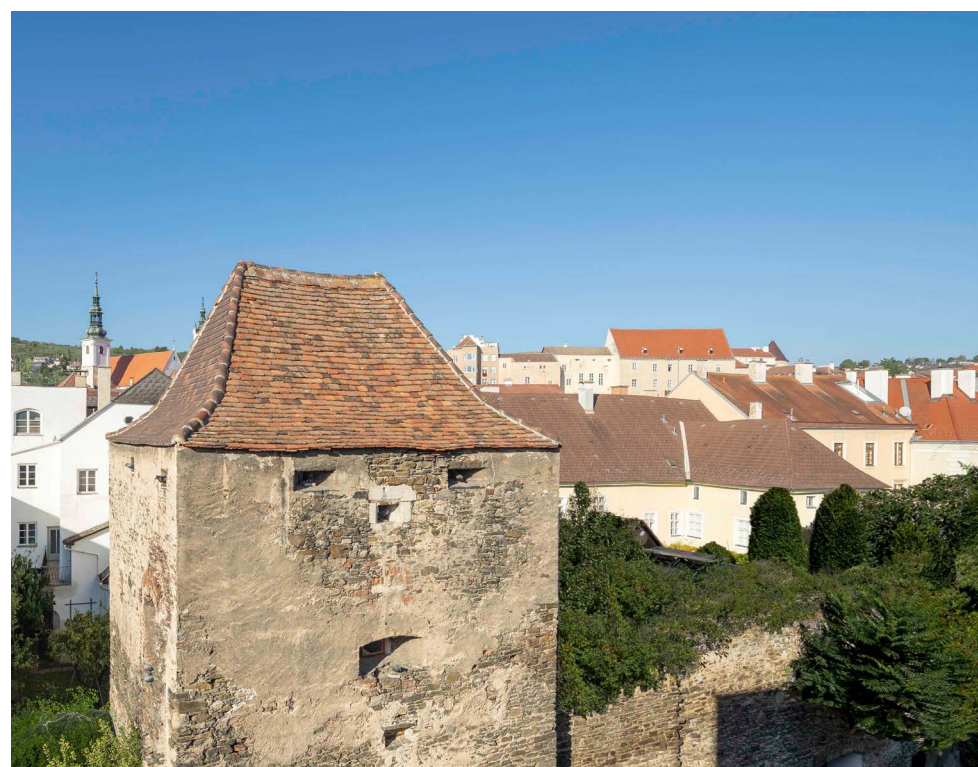
Auf jedem Stellplatz kann optional eine 11 kW Wallbox installiert werden. Die Abrechnung erfolgt wahlweise über einen eigenen Zähler oder über den Wohnungszähler.

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

LEGENDE

<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





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](#)

NAVIGATION



## 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 Treuhandchaft 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](mailto:office@ra-retter.at)

### ARCHITEKTUR:

BM-Werner GmbH

Baumgartnerstraße 1/2/4 - A-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

### 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](http://www.telegram71.com) • Stockfotos: [stock.adobe.com](http://stock.adobe.com): ©bongkarn; ©mdworschak; ©Suttipun • Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.