



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT



Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

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

NAVIGATION



1





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT



Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

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

**WOHNEN**  
*an der alten  
Stadtmauer*

NAVIGATION



2



# 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 36 - 39



## BEZUGSBEREITE WOHNUNGEN



Wohnungsliste

Seite 21



Wohnungen mit Balkon,  
Loggia, Terrasse, Grünfläche

Seite 22 - 25



Wohnungen mit  
Garten und Terrasse

Seite 26 - 28



Studio mit Terrasse

Seite 29 - 30



## PARKEN

in der Tiefgarage



Verfügbare  
Garagenparkplätze

Seite 35



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





# 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.

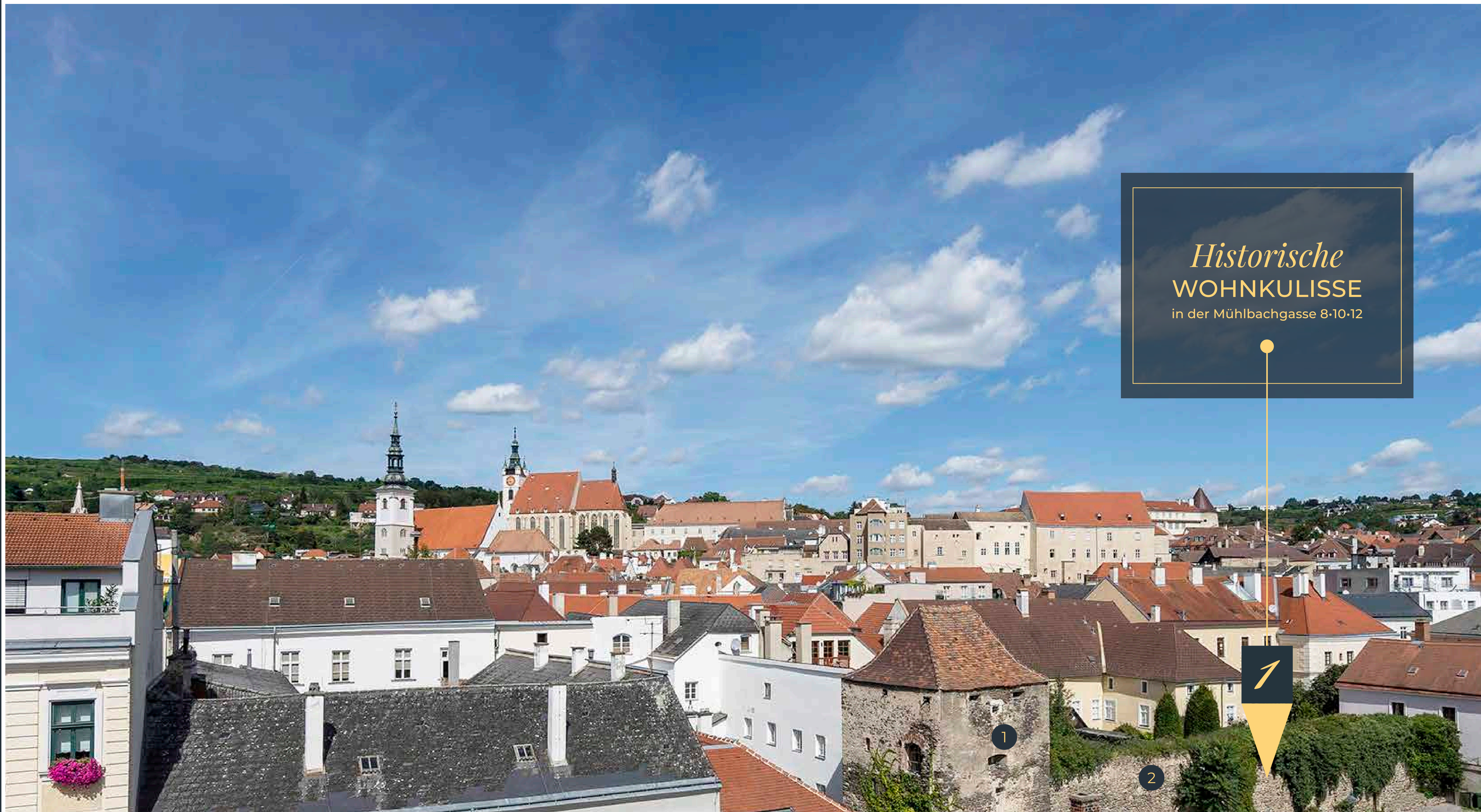
Die Wohnanlage wurde vis-à-vis vom Befestigungsturm und der alten Stadtmauer auf einem ehemaligen Parkplatz errichtet.

1

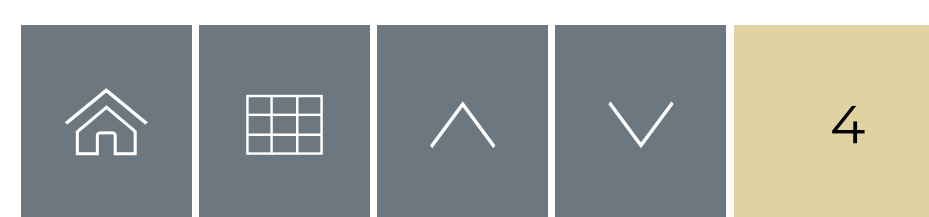
Befestigungsturm

2

Alte Stadtmauer



NAVIGATION





# 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.





# 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.

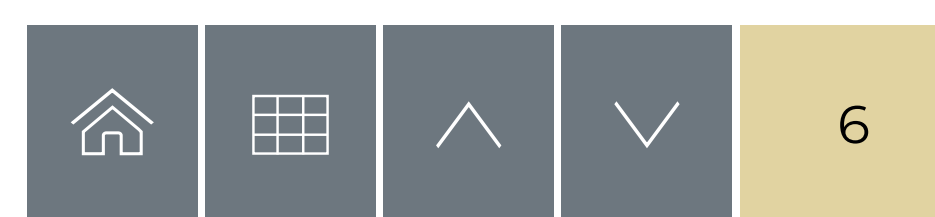


Symbolbild



Gleich ums Eck von der Mühlbachgasse

#### NAVIGATION







# 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 Terrasse



Studio mit Terrasse

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



Visualisierung



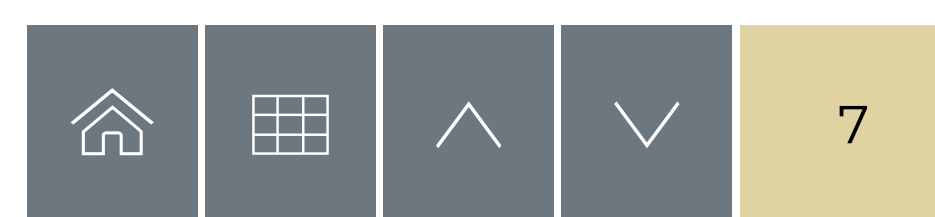
Visualisierung

## 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 Wohnungsgrößen von 31 bis 76 m<sup>2</sup> zur Auswahl. In Kombination mit der erstklassigen Ausstattung und der außergewöhnlichen Innenstadtlage bietet diese Wohnanlage ein herausragendes Preis-Leistungs-Verhältnis.

NAVIGATION

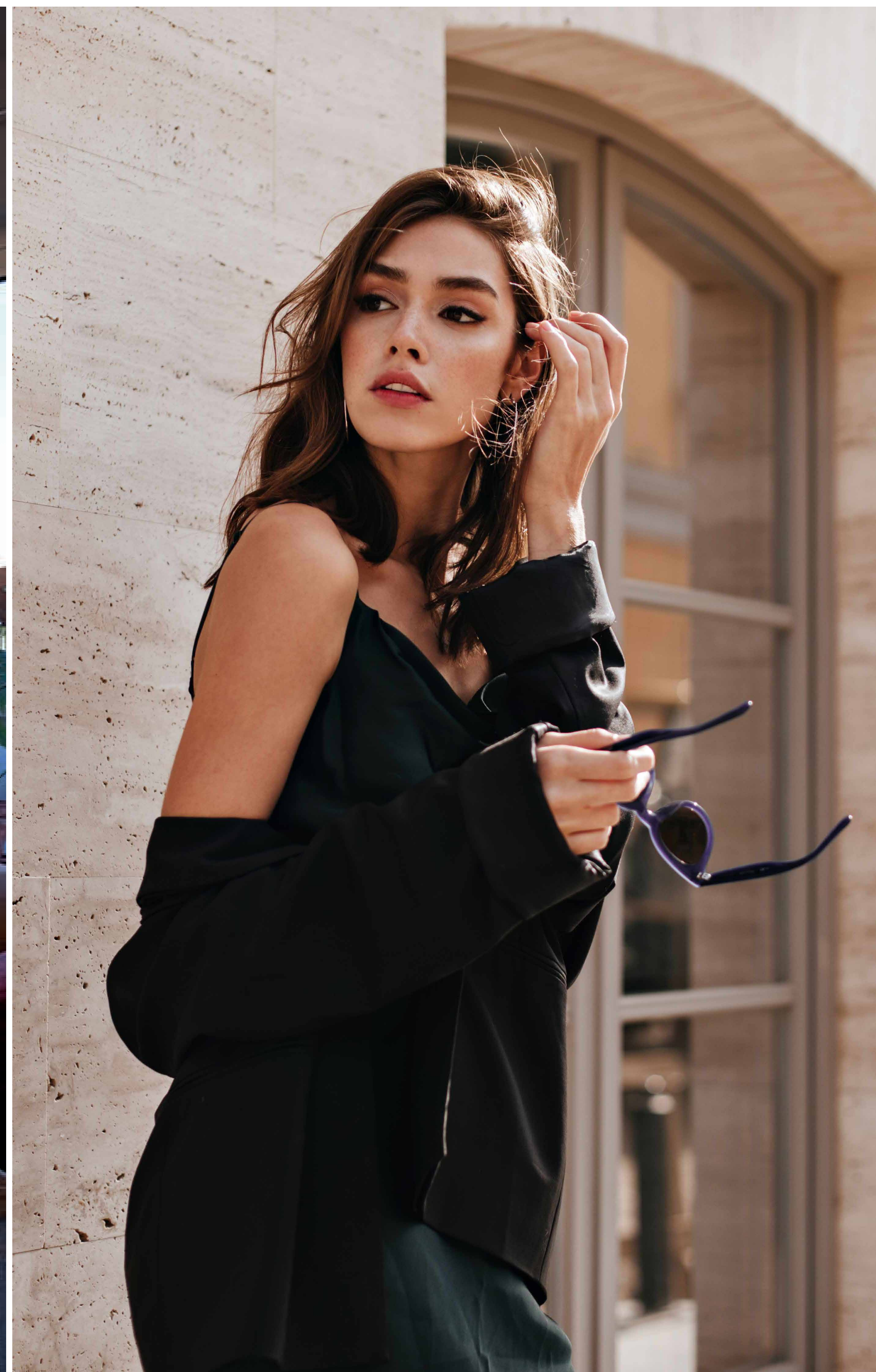






## ABENDSTIMMUNG IN DER MÜHLBACHGASSE

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.

NAVIGATION





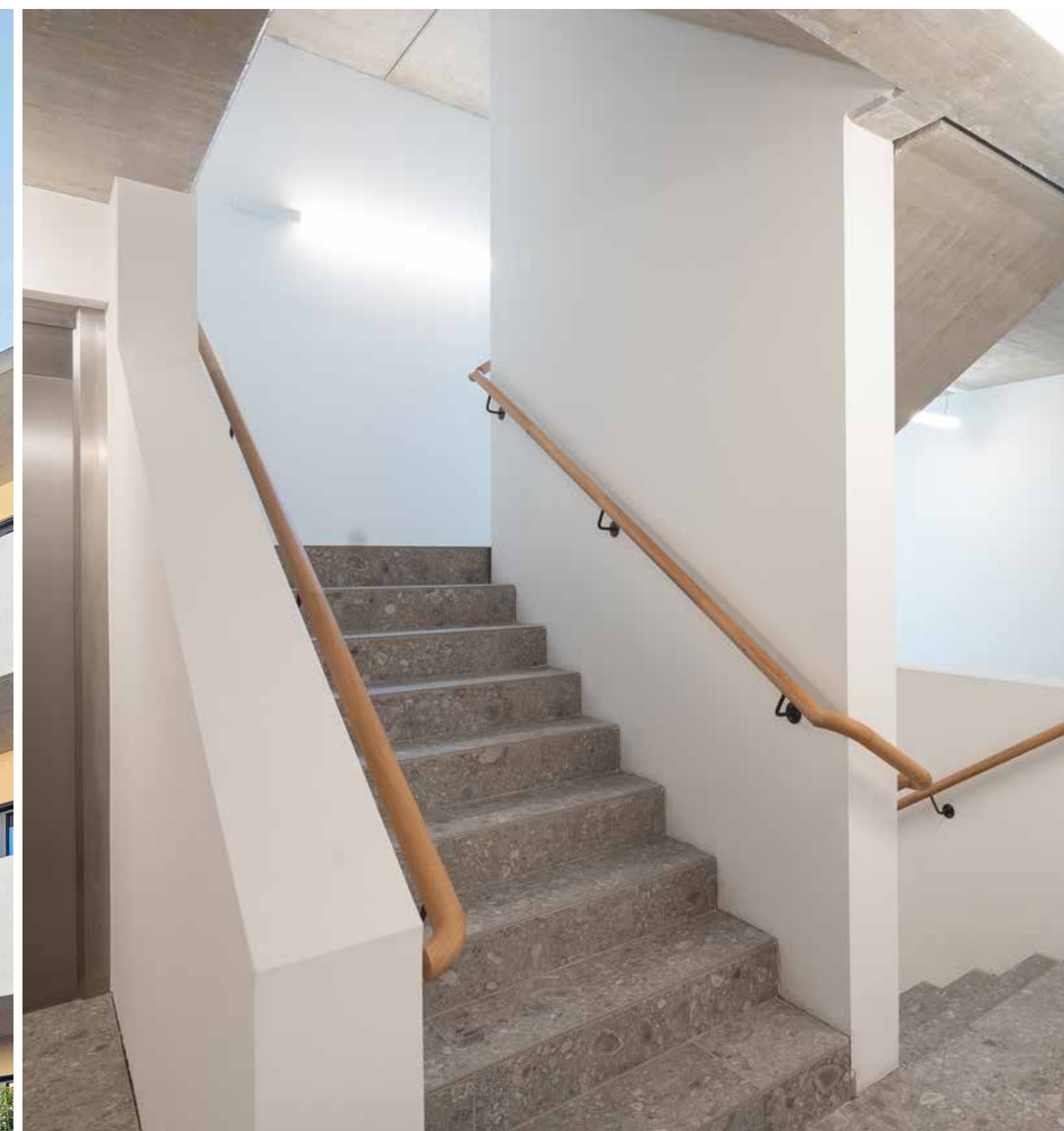
# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

•  
ARCHITEKTUR  
ALS STATEMENT  
•

WWW.1LAGE.AT

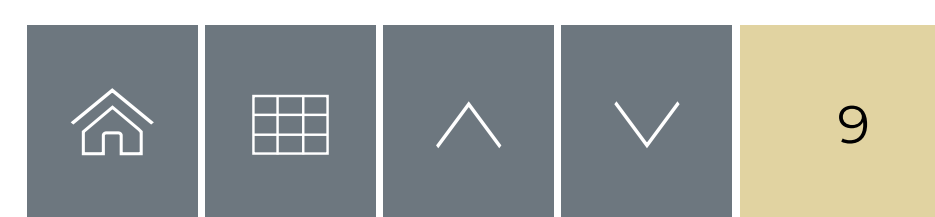


## HISTORISCH TRIFFT MODERN

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.

NAVIGATION







# 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

NAVIGATION







# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

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

NAVIGATION





Visualisierung

# DATEN & FAKTEN

ERSTE LAGE IN DER KREMSE

## AKTUELL VERFÜGBARE WOHNUNGEN

- **3 Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse, Grünfläche:**  
57 bis 76 m² Wohnfläche
- **2 Wohnungen mit Garten:**  
55 und 72 m² Wohnfläche
- **1 Studio mit Terrasse:**  
31 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](http://WWW.1LAGE.AT)



AUSSTATTUNG  
*auf hohem  
Niveau*

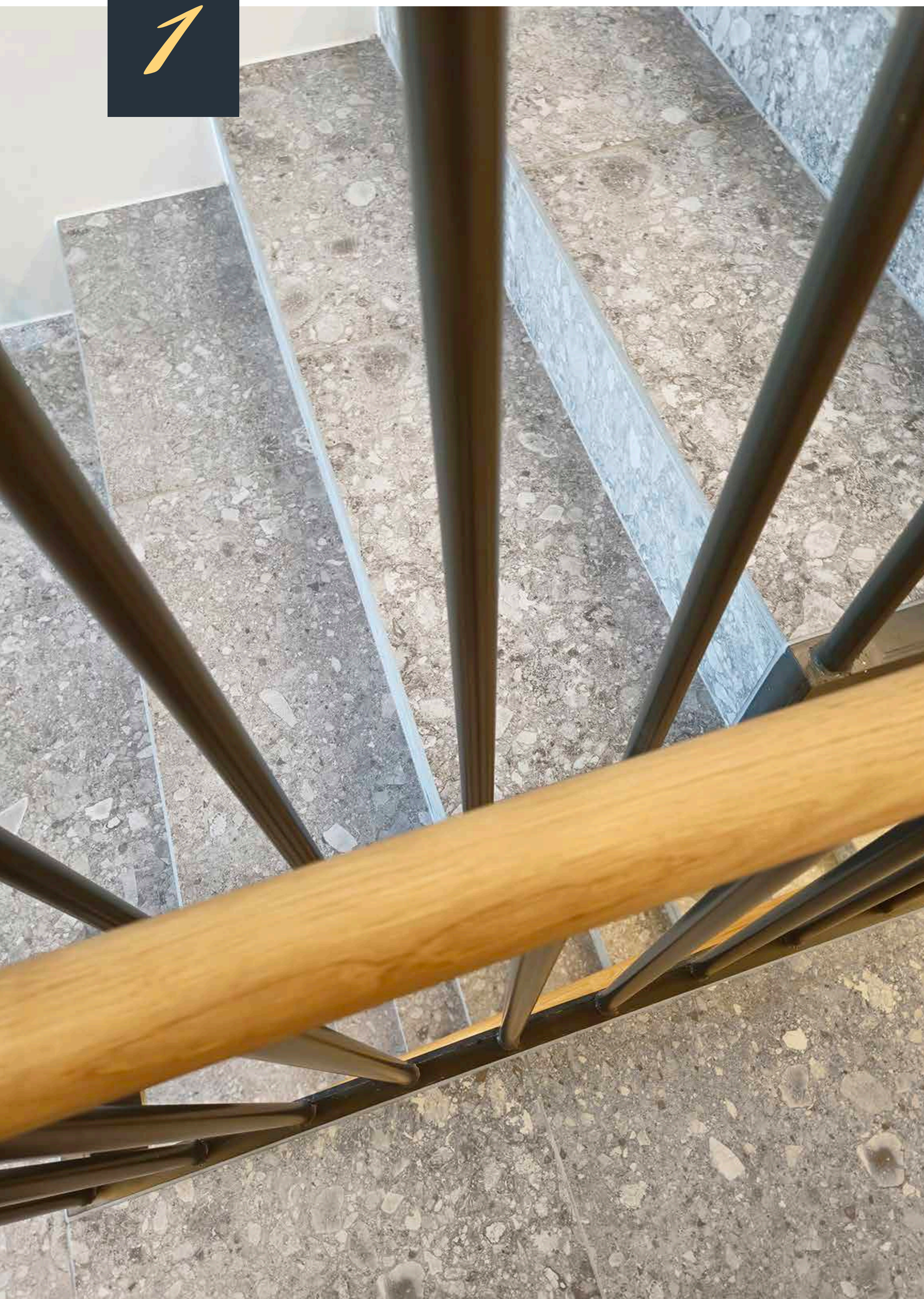
Symbolbild

NAVIGATION



13





QUALITÄT  
ist fühlbar

## 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.



Symbolbild





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

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

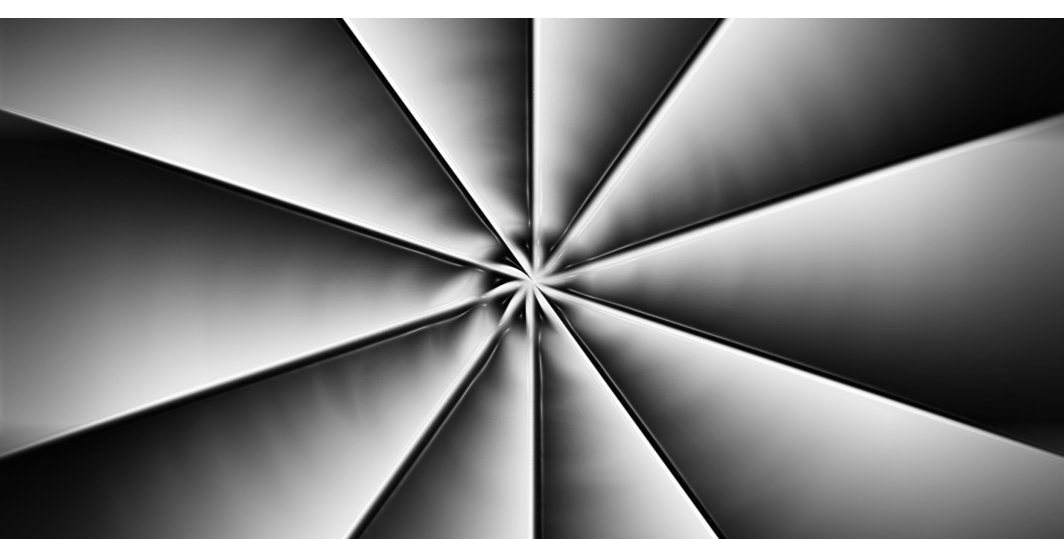
### OPTIONALE AUSSTATTUNG

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

NAVIGATION



## 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.





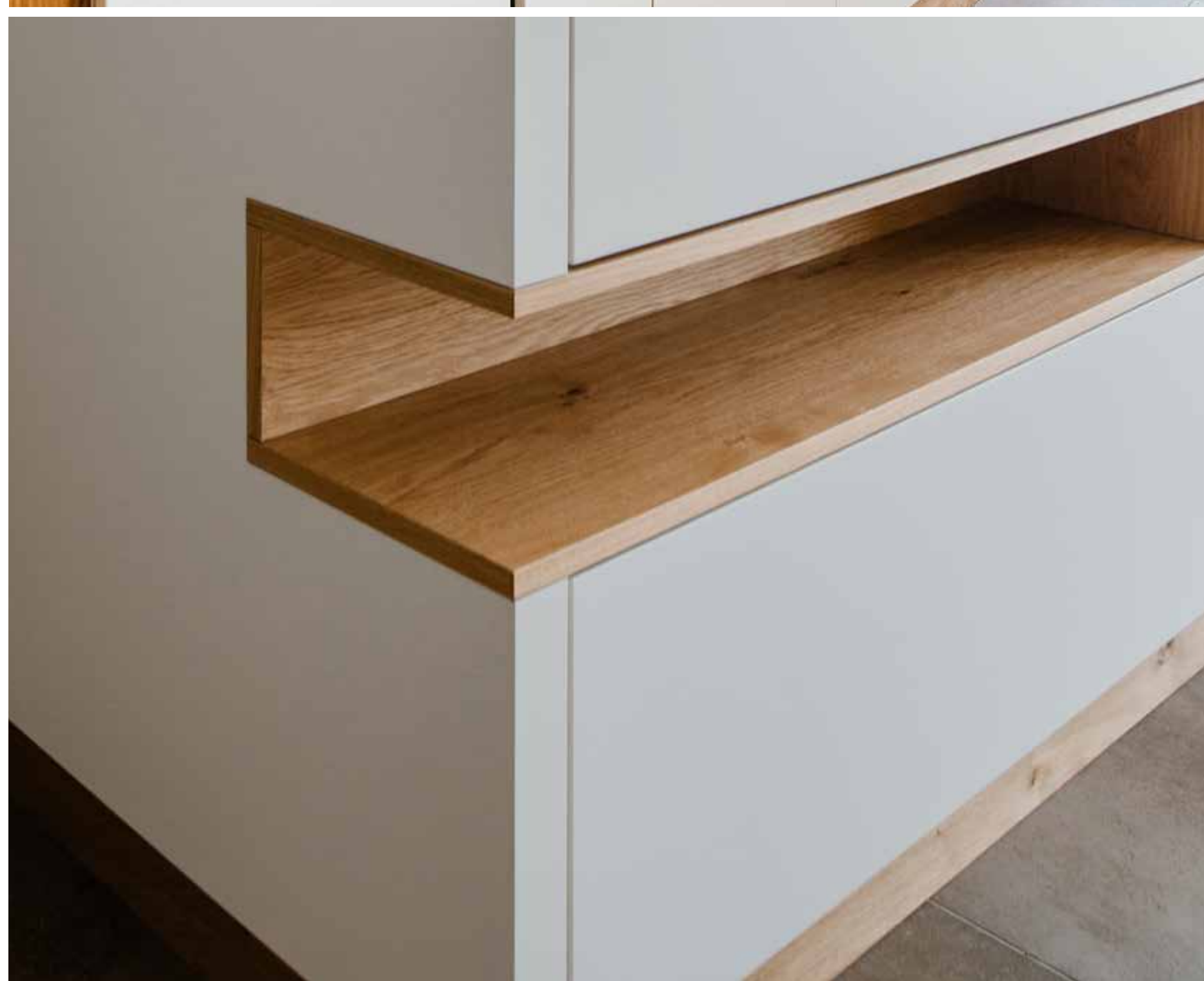
# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT



Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

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



OPTIONALE  
AUSSTATTUNG

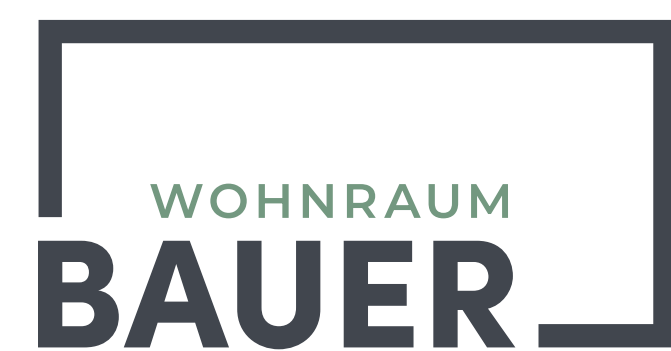
NAVIGATION





1

KÜCHE, BAD,  
INTERIOR DESIGN



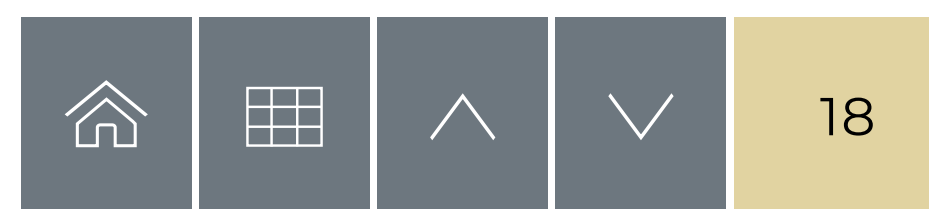
## IHRE NEUE KÜCHE NACH MASS

### 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

NAVIGATION





## 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.



Symbolfoto

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 gemäß zahlreicher Experten die Lebensdauer der Batterie.





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT



Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

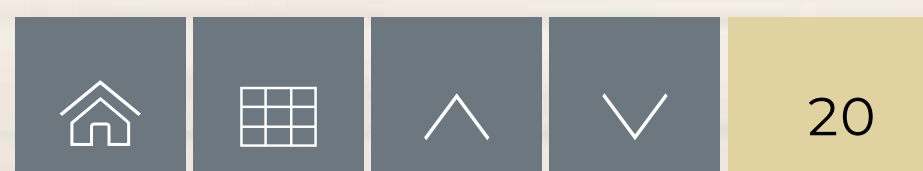
[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



WOHNUNGEN  
*auf hohem  
Niveau*

Symbolbild

NAVIGATION





AKTUELL VERFÜGBARE WOHNUNGEN

Stand: 01.12.2025

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	449.700
► 12	10	2. OG	76,58 m²	3	5,26 m²	10,03 m²	—	—	487.300
20	12	3. OG	129,13 m²	4	12,20 m²	10,52 m²	—	—	Verkauft

WOHNUNGEN MIT GARTEN, TERRASSE

Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Zimmer	Balkon	Loggia	Terrasse	Garten	Kaufpreis €
1	12	EG	72,87 m²	3	—	—	22,60 m²	47,69 m²	Verkauft
► 2	12	EG	72,76 m²	3	—	—	22,95 m²	55,07 m²	445.300
► 4	12	EG	55,80 m²	2	—	—	21,01 m²	30,12 m²	342.100

STUDIO MIT TERRASSE

Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Zimmer	Balkon	Loggia	Terrasse	Garten	Kaufpreis €
► 15	12	2. OG	31,50 m²	1	—	—	13,37 m²	—	237.600

P

Verfügbare Garagenplätze ►



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 ►





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

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



Visualisierung

## WOHNUNGEN

mit Balkon,  
Loggia, Terrasse,  
Grünflächen

NAVIGATION



22



1

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

WOHNUNG  
MIT TERRASSEN  
UND GRÜNFLÄCHEN  
2 ZIMMER

Mühlbachgasse 8, 1.OG, Top 2  
3500 Krems

57,28 m<sup>2</sup>

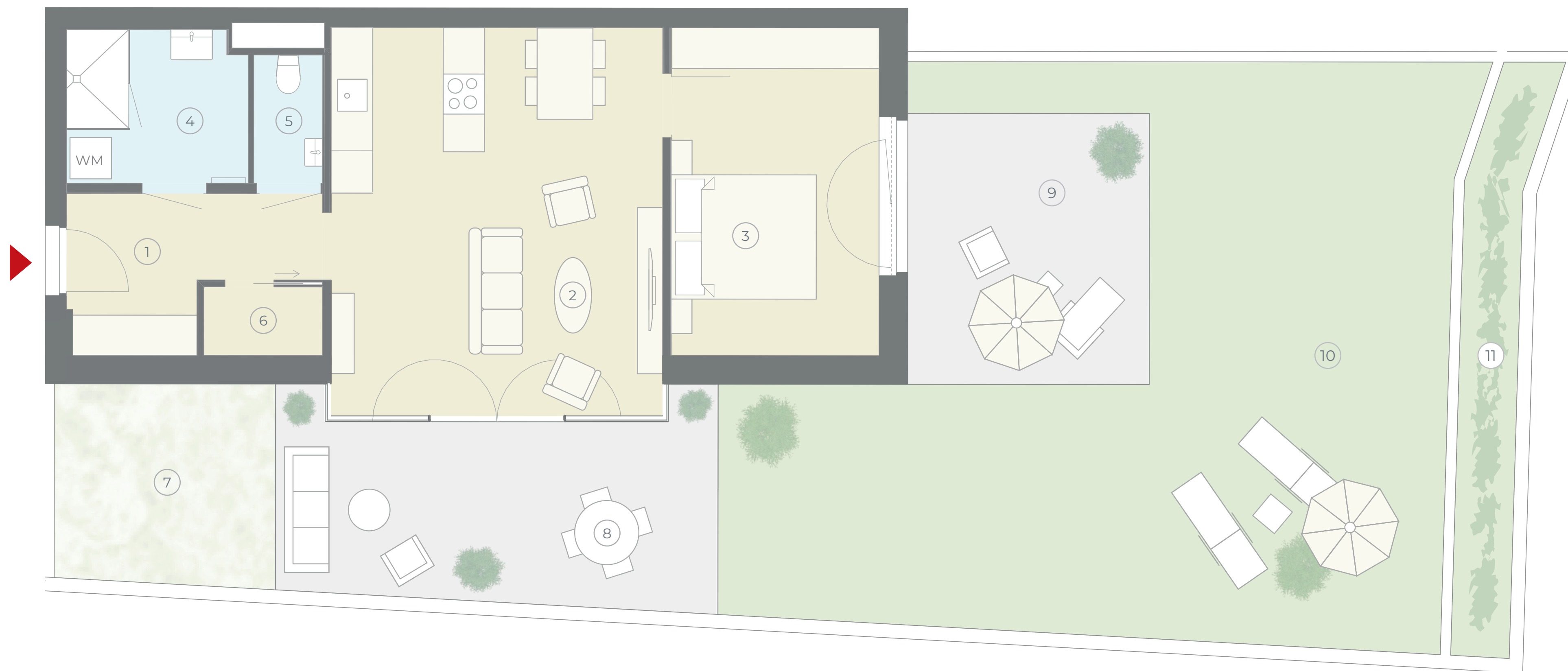
Wohnfläche

+

109,74 m<sup>2</sup>

Außenbereiche

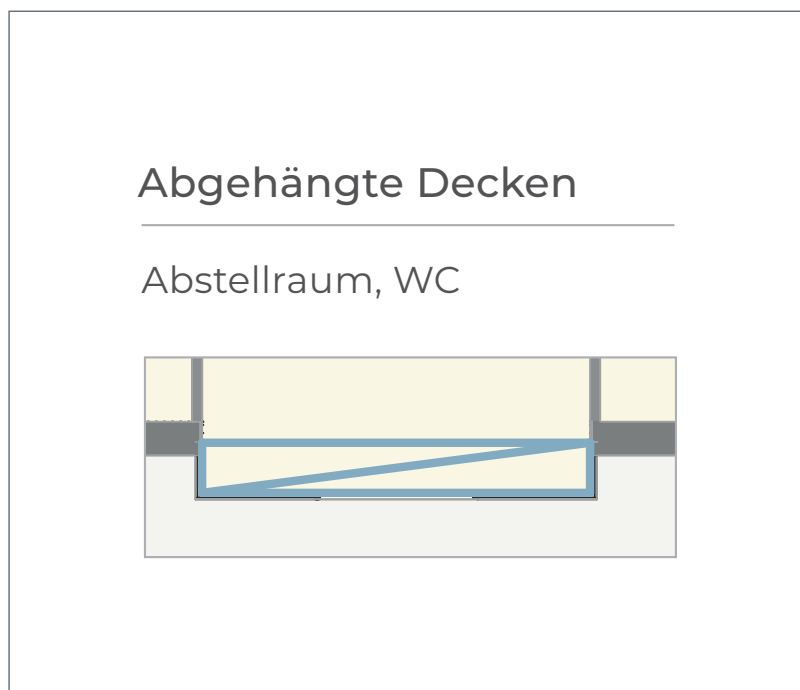
WWW.1LAGE.AT



**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.



WOHNUNG MIT TERRASSEN  
UND GRÜNFLÄCHEN



Wohnfläche	57,28 m <sup>2</sup>
Außenbereiche gesamt:	109,74 m <sup>2</sup>
Terrassen 31,29 m <sup>2</sup> , Grünflächen inkl. Pflanztrog 78,45 m <sup>2</sup>	
Kaufpreis €	428.600

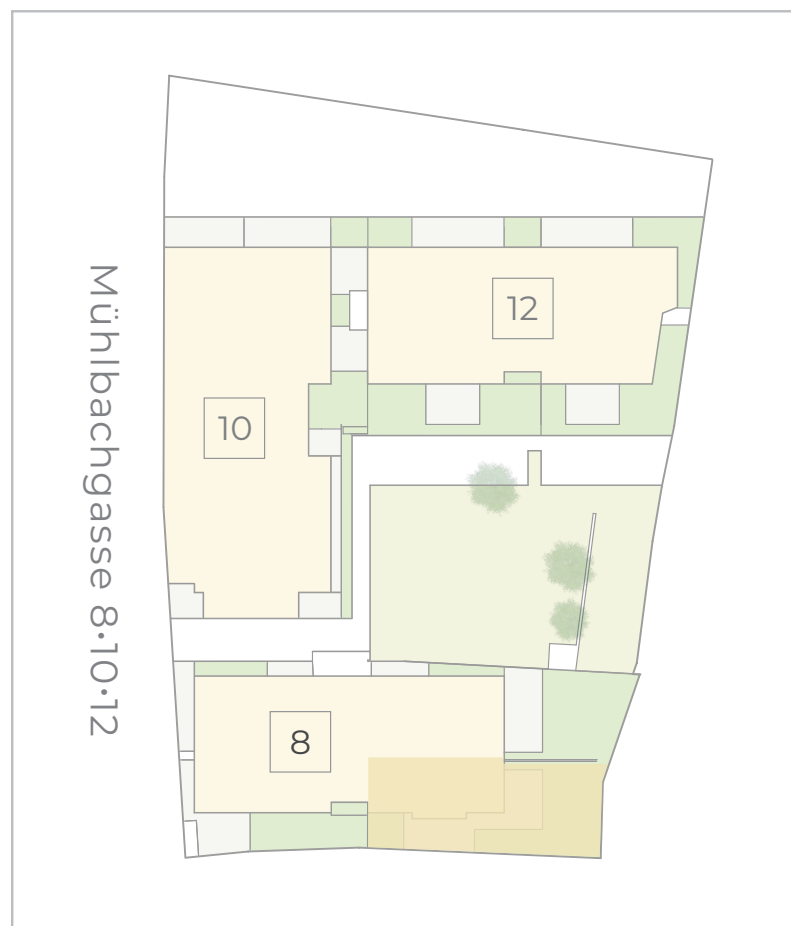
WOHNFLÄCHEN

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

AUSSENBEREICHE

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

POSITION / HAUS



NAVIGATION



1

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

WOHNUNG  
MIT TERRASSEN  
UND GRÜNFLÄCHE  
3 ZIMMER

Mühlbachgasse 8, 1.OG, Top 4  
3500 Krems

73,22 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

+

24,39 m<sup>2</sup>

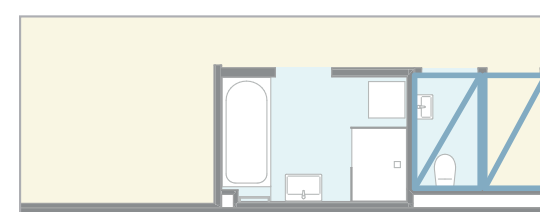
Außenbereiche

WWW.1LAGE.AT



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.

TOP 4

HAUS 8 - 1.OG

3-ZIMMER-WOHNUNG MIT  
TERRASSEN UND GRÜNFLÄCHE



Wohnfläche 73,22 m<sup>2</sup>

Außenbereiche gesamt: 24,39 m<sup>2</sup>

Terrassen 16,67 m<sup>2</sup>,

Grünfläche 7,72 m<sup>2</sup>

Kaufpreis € 449.700,-

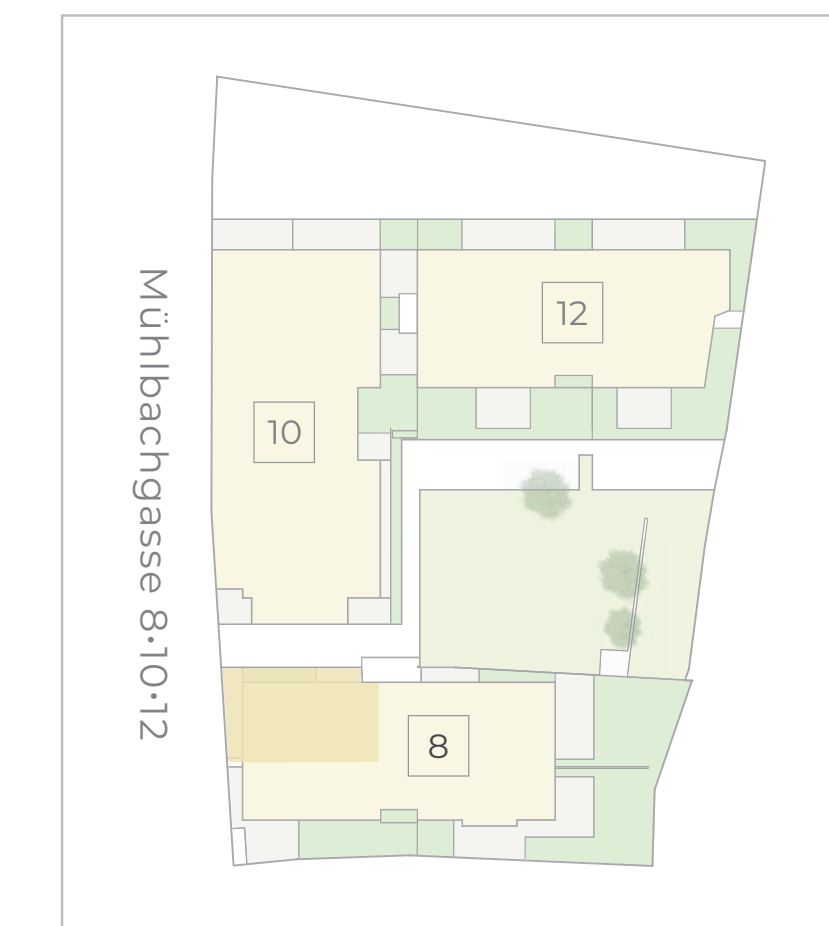
WOHNFLÄCHEN

1	Vorraum/Flur	8,01 m <sup>2</sup>
2	Wohnen/Essen	23,21 m <sup>2</sup>
3	Kochen	6,55 m <sup>2</sup>
4	Zimmer A	12,43 m <sup>2</sup>
5	Zimmer B	12,91 m <sup>2</sup>
6	Bad/Dusche	6,23 m <sup>2</sup>
7	WC	2,01 m <sup>2</sup>
8	Abstellraum	1,87 m <sup>2</sup>

AUSSENBEREICHE

9	11	Terrassen (Plattenbelag)
10		Grünfläche (extensiv begrünt)

POSITION / HAUS



NAVIGATION



24



1

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

WOHNUNG

MIT LOGGIA & BALKON

3 ZIMMER

Mühlbachgasse 10, 2.OG, Top 12  
3500 Krems

76,58 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

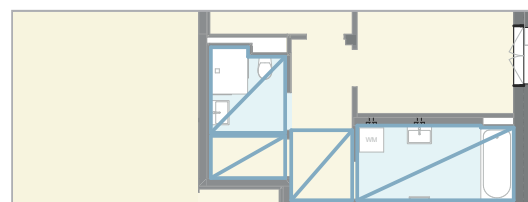
+

15,29 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche

WWW.1LAGE.AT

Abgehängte Decken

Dusche/WC, Bad,  
Abstellraum, partiell im  
Vorraum/Flur



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.



TOP 12

HAUS 10 - 2.OG

WOHNUNG MIT

LOGGIA UND BALKON



Wohnfläche	76,58 m <sup>2</sup>
Außenbereiche gesamt:	15,29 m <sup>2</sup>
<i>Balkon 5,26 m<sup>2</sup>, Loggia 10,03 m<sup>2</sup></i>	
Kaufpreis €	487.300

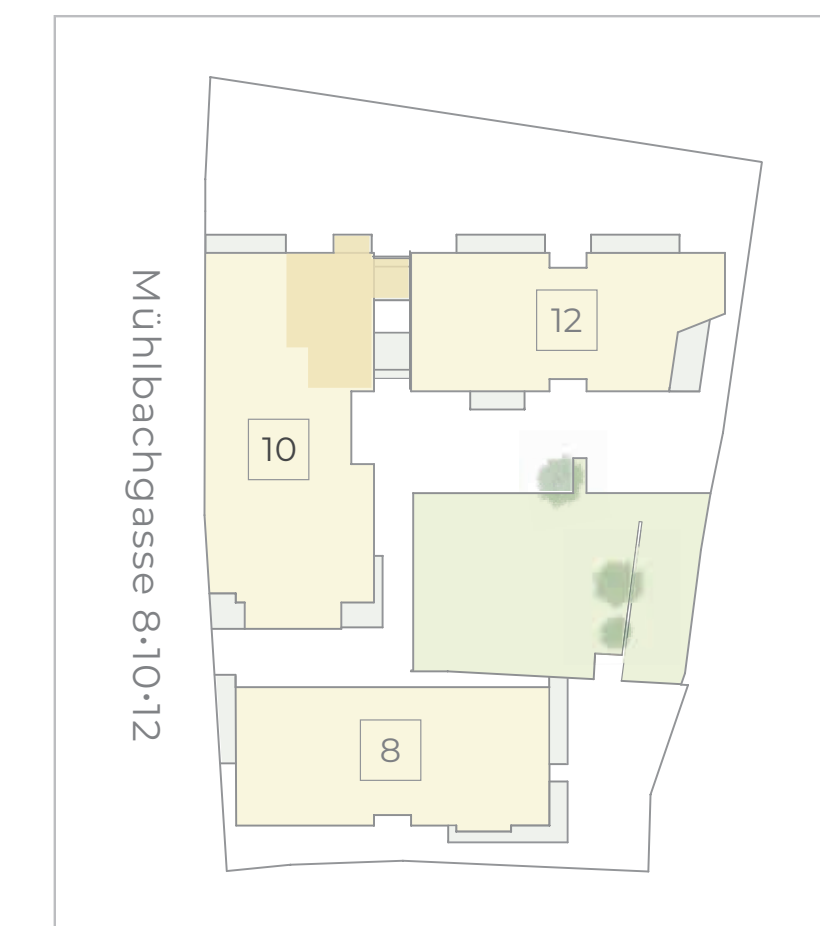
WOHNFLÄCHEN

①	Vorraum/Flur	10,41 m <sup>2</sup>
②	Wohnen/Kochen/Essen	26,04 m <sup>2</sup>
③	Zimmer A	10,66 m <sup>2</sup>
④	Zimmer B	16,76 m <sup>2</sup>
⑤	Bad	7,11 m <sup>2</sup>
⑥	Dusche/WC	3,68 m <sup>2</sup>
⑦	Abstellraum	1,92 m <sup>2</sup>

AUSSENBEREICHE

⑧	Balkon (Plattenbelag)
⑨	Loggia (Plattenbelag)

POSITION / HAUS



NAVIGATION



25





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

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



## WOHNUNGEN

mit Garten  
und Terrasse

Visualisierung

NAVIGATION



26



1

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

WOHNUNG  
MIT GARTEN  
UND TERRASSE  
3 ZIMMER

Mühlbachgasse 12, EG, Top 2  
3500 Krems

•

72,76 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

+

78,02 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche

•

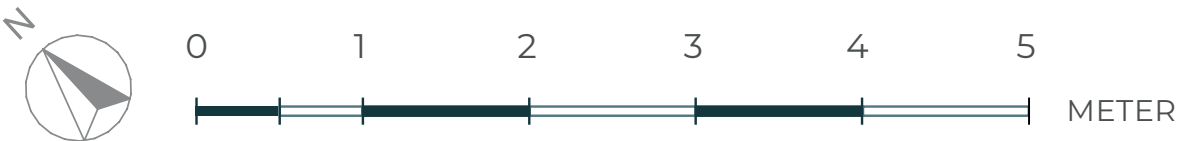
WWW.1LAGE.AT

Abgehängte Decken

Partiell in Dusche/WC

P

Verfügbare Garagenplätze ▶



LEGENDE: WM = Anschluss für Waschmaschine    = Wintergartenverglasung

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.



TOP 2

HAUS 12 - EG

WOHNUNG MIT  
GARTEN UND TERRASSE

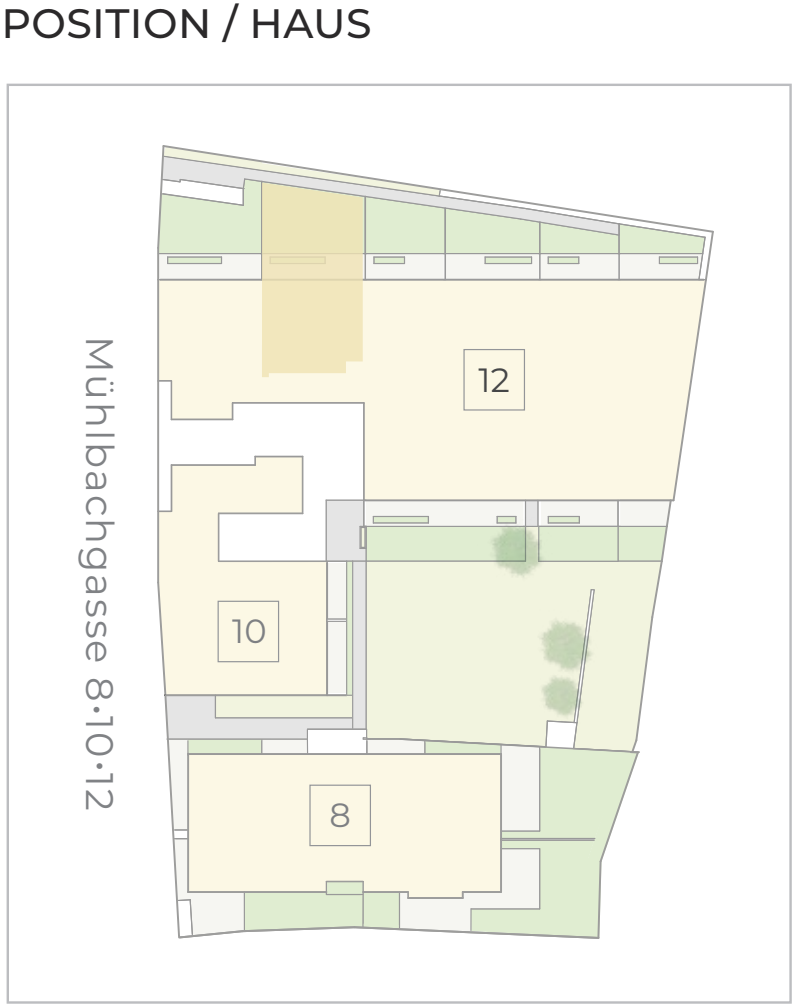
Wohnfläche	72,76 m <sup>2</sup>
Außenbereiche gesamt:	78,02 m <sup>2</sup>
Terrasse 22,95 m <sup>2</sup> , Garten 55,07 m <sup>2</sup>	
Kaufpreis €	445.300

WOHNFLÄCHEN

①	Vorraum	7,91 m <sup>2</sup>
②	Wohnen/Kochen/Essen	27,23 m <sup>2</sup>
③	Zimmer A	11,50 m <sup>2</sup>
④	Zimmer B	14,25 m <sup>2</sup>
⑤	Bad	4,85 m <sup>2</sup>
⑥	Dusche/WC	5,07 m <sup>2</sup>
⑦	Abstellraum	1,95 m <sup>2</sup>

AUSSENBEREICHE

⑧	Terrasse (Plattenbelag)
⑨	Garten (Rasen)



NAVIGATION



1

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

WOHNUNG  
MIT GARTEN  
UND TERRASSE  
2 ZIMMER

Mühlbachgasse 12, EG, Top 4  
3500 Krems

- 55,80 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

+

51,13 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche

•

WWW.1LAGE.AT

P

Verfügbare Garagenplätze ►



LEGENDE: WM = Anschluss für Waschmaschine    = Wintergartenverglasung

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.



TOP 4

HAUS 12 - EG

WOHNUNG MIT TERRASSE  
UND GARTEN

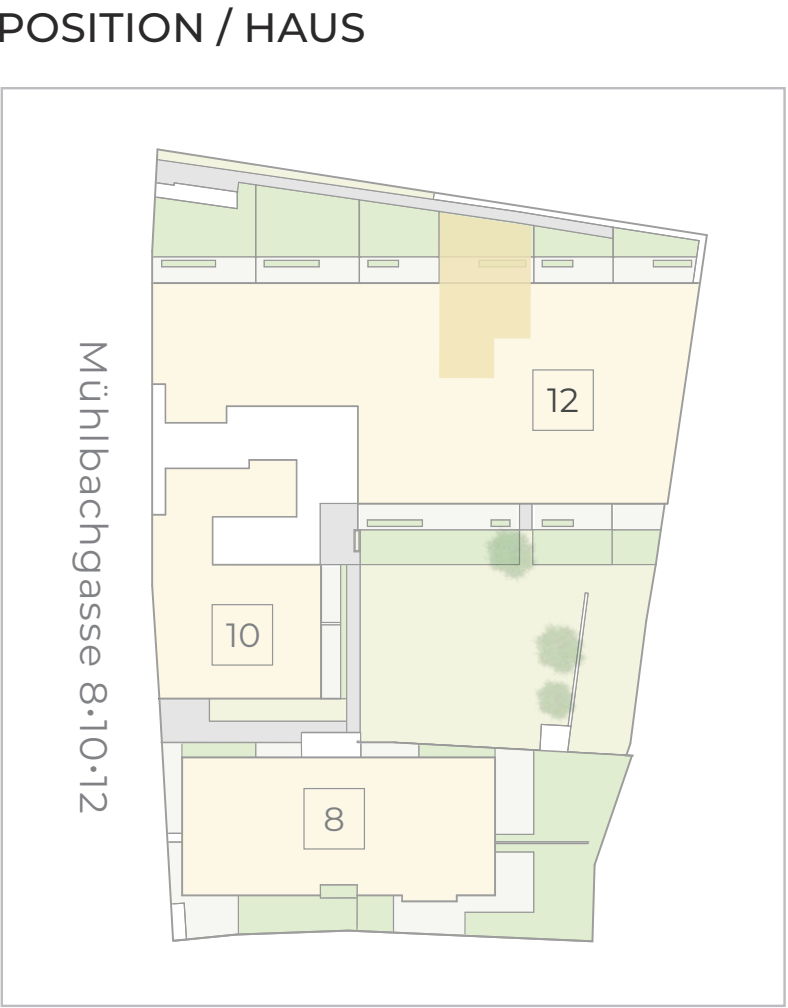
Wohnfläche	55,80 m <sup>2</sup>
Außenbereiche gesamt:	51,13 m <sup>2</sup>
Terrasse inkl. 21,01 m <sup>2</sup> , Garten 30,12 m <sup>2</sup>	
Kaufpreis €	342.100

WOHNFLÄCHEN

1	Vorraum	7,53 m <sup>2</sup>
2	Wohnen/Kochen/Essen	23,84 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	12,02 m <sup>2</sup>
4	Dusche-Bad	5,68 m <sup>2</sup>
5	WC	1,95 m <sup>2</sup>
6	Schrankraum	4,78 m <sup>2</sup>

AUSSENBEREICHE

8	Terrasse (Plattenbelag)
9	Garten (Rasen)



NAVIGATION





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT



Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

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



Symbolfoto

**STUDIO**  
mit Terrasse

NAVIGATION



29





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

## STUDIO MIT TERRASSE

1 ZIMMER

Mühlbachgasse 12, 2.OG, Top 15  
3500 Krems

31,50 m<sup>2</sup>

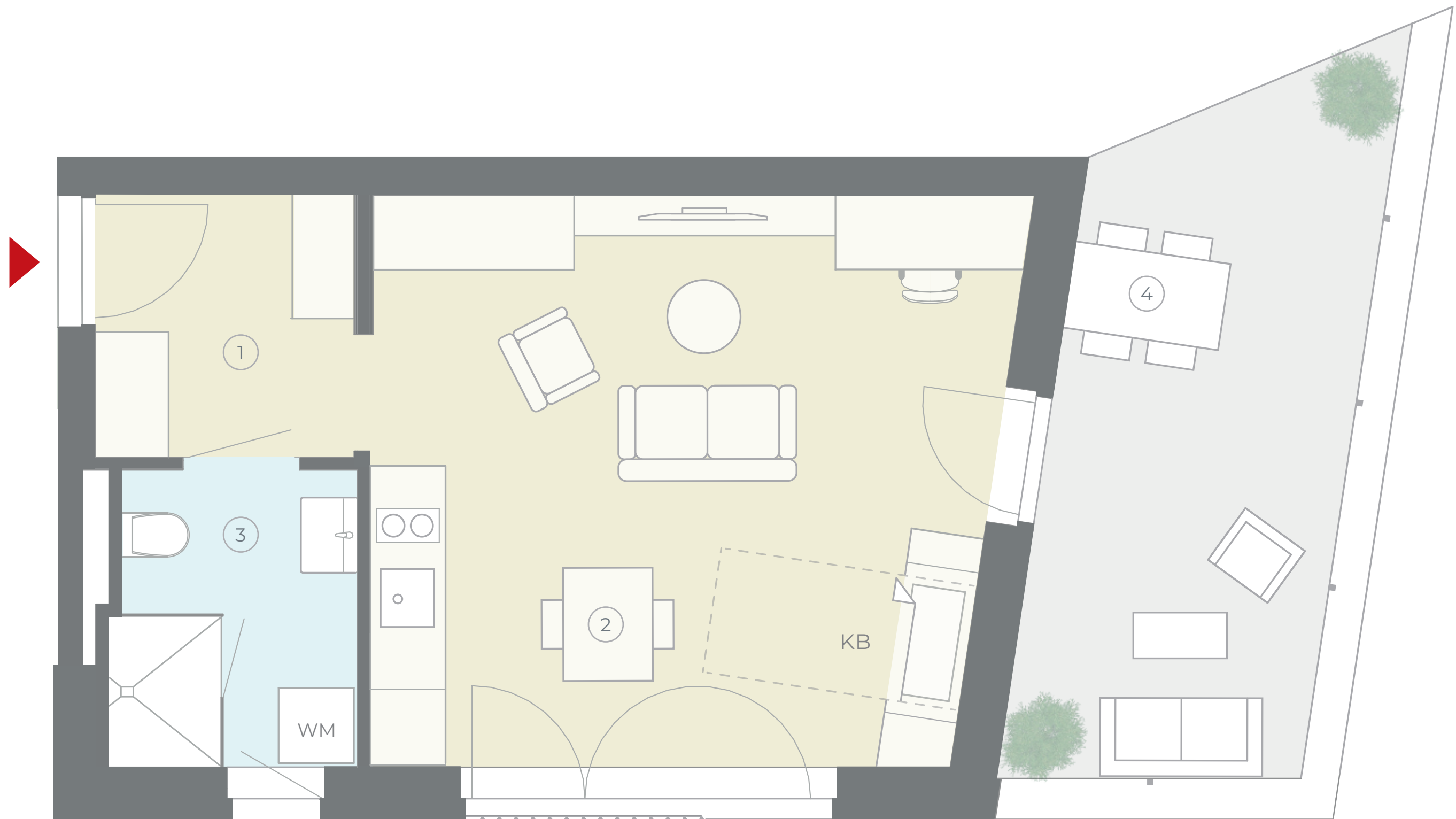
Wohnfläche

+

13,37 m<sup>2</sup>

Außenbereich

WWW.1LAGE.AT



P

Verfügbare Garagenplätze ►

LEGENDE: WM = Anschluss für Waschmaschine KB = Kastenbett

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.

TOP 15

HAUS 12 - 2. OG

## STUDIO

MIT TERRASSE



Wohnfläche	31,50 m <sup>2</sup>
Außenbereich: Terrasse	13,37 m <sup>2</sup>
Kaufpreis €	237.600

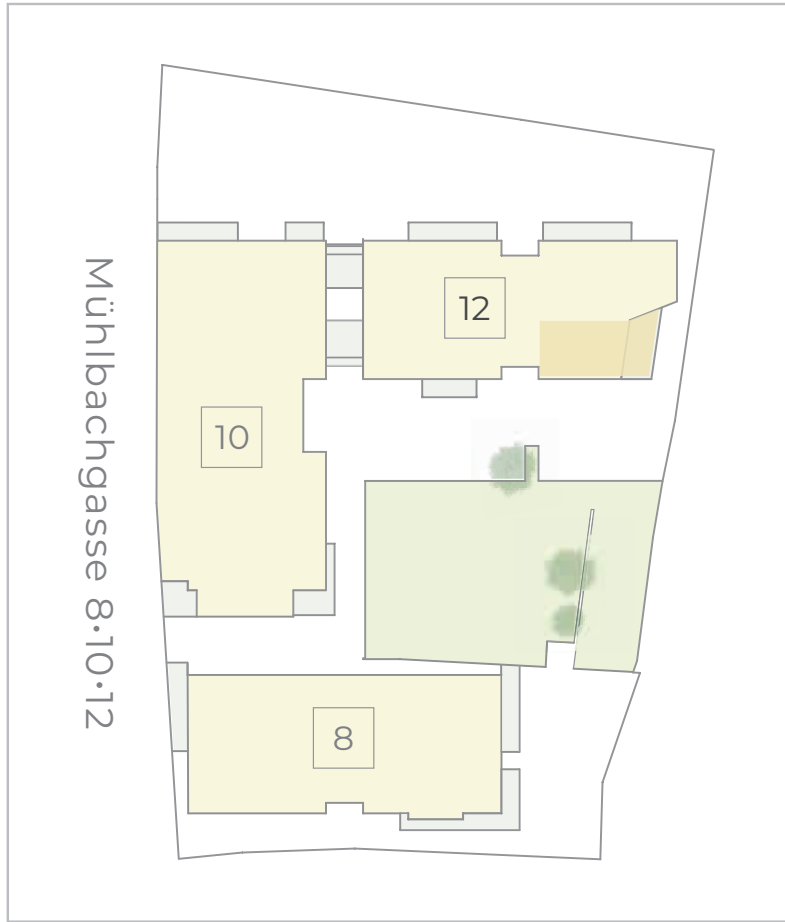
### WOHNFLÄCHEN

①	Vorraum	4,37 m <sup>2</sup>
②	Wohnen/Kochen/ Essen/Schlafen	22,53 m <sup>2</sup>
③	Dusche/WC	4,60 m <sup>2</sup>

### AUSSENBEREICHE

④	Terrasse (Plattenbelag)
---	-------------------------

### POSITION / HAUS



### NAVIGATION



30





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT



Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

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



Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

## LAGEPLÄNE

Haus 8, 10, 12  
Kellerabteile  
Garagenplätze

NAVIGATION



31





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSE



## LAGEPLAN

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

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

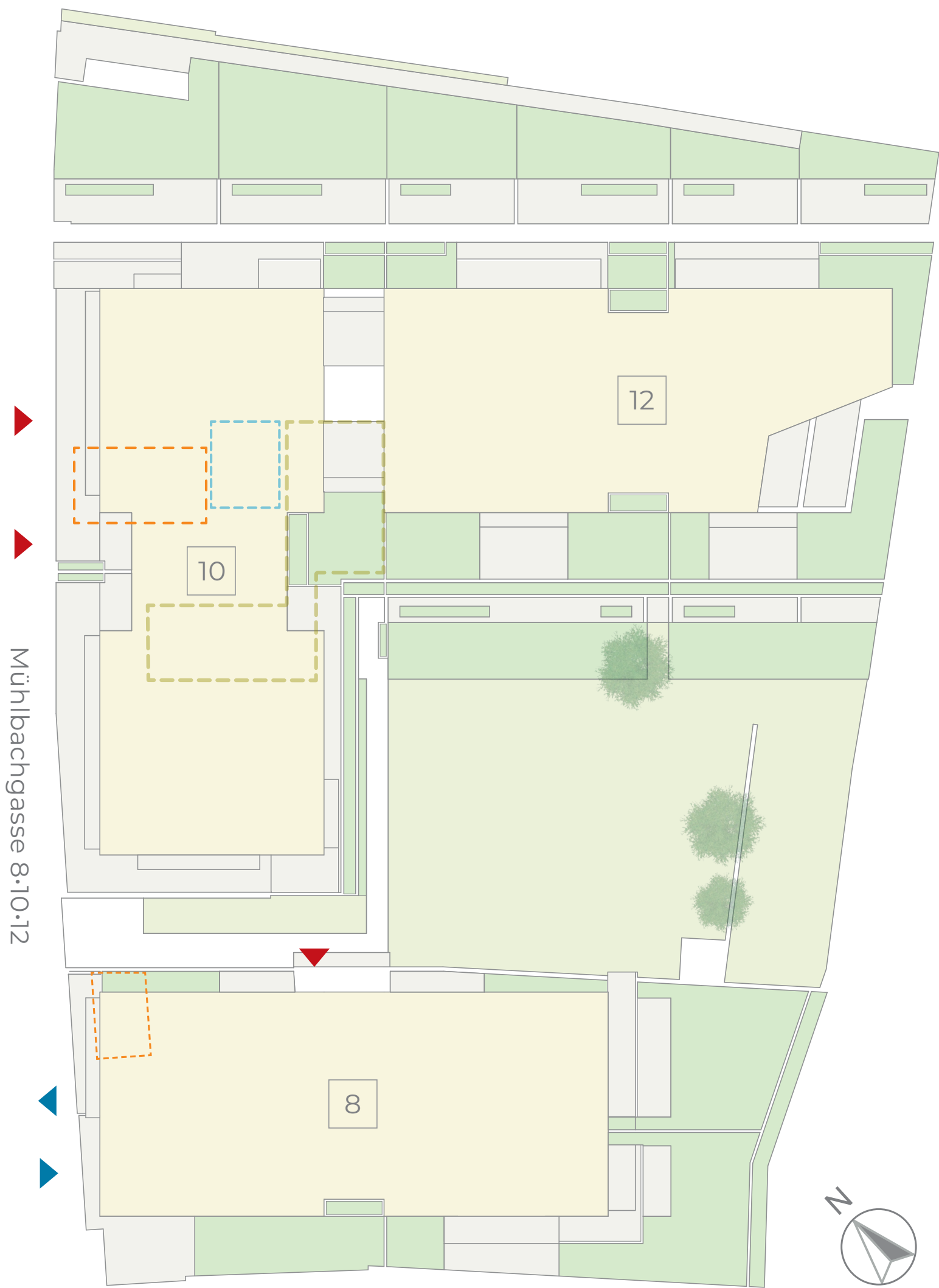
# KREMSE

## 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

NAVIGATION



1

ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

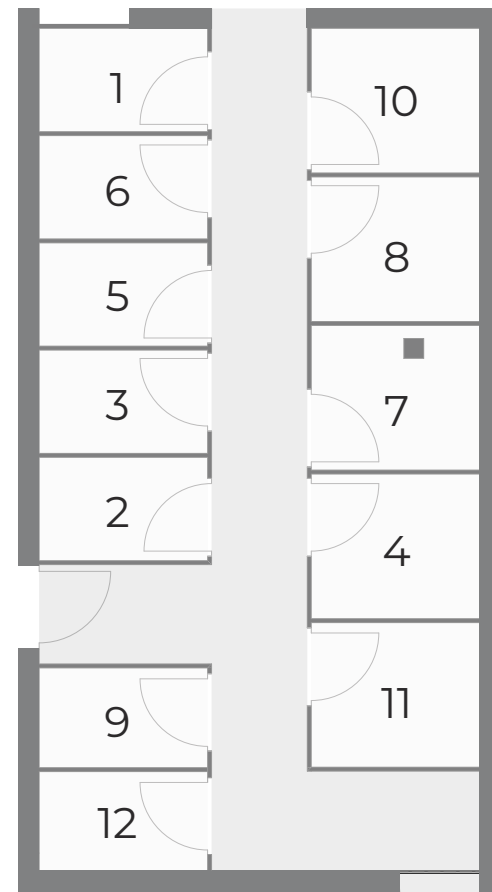
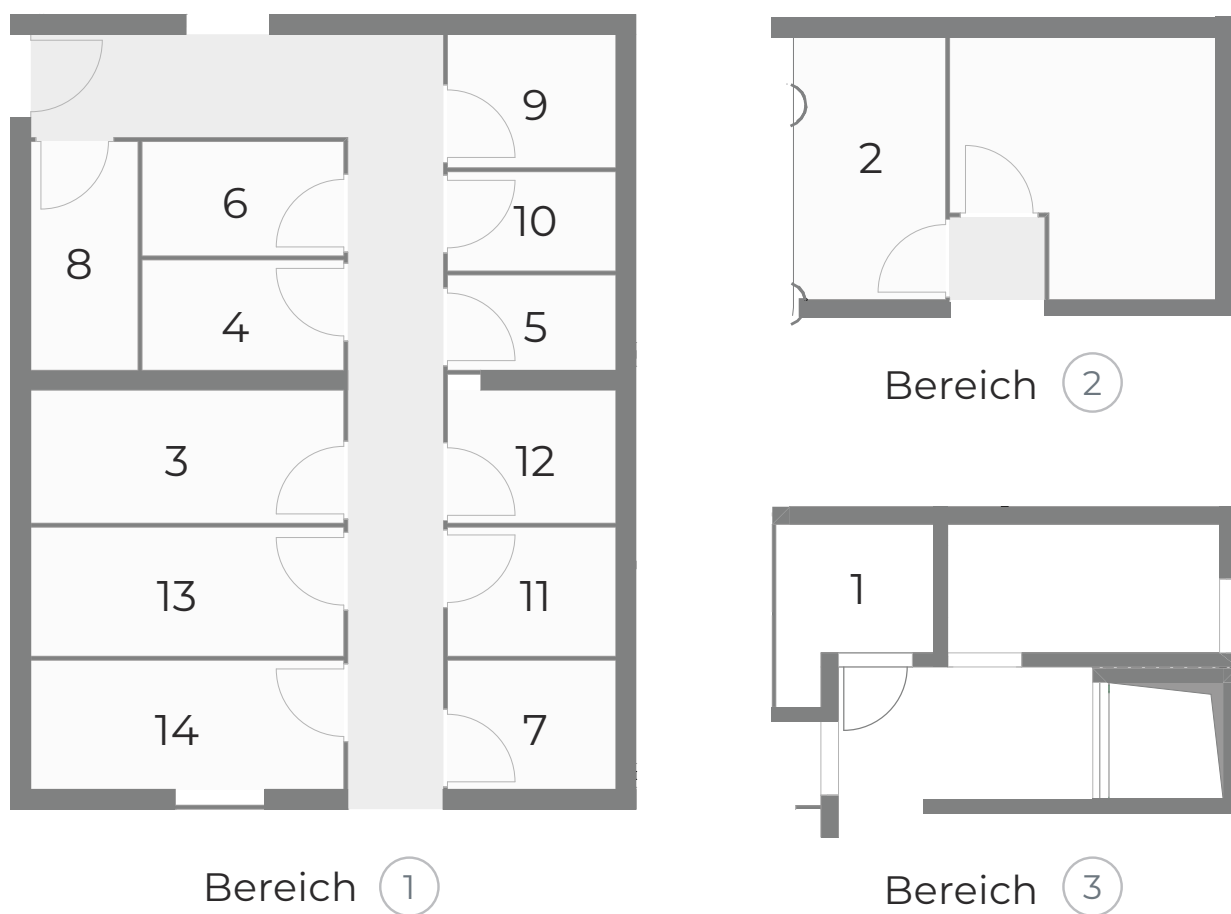

KELLERABTEILE

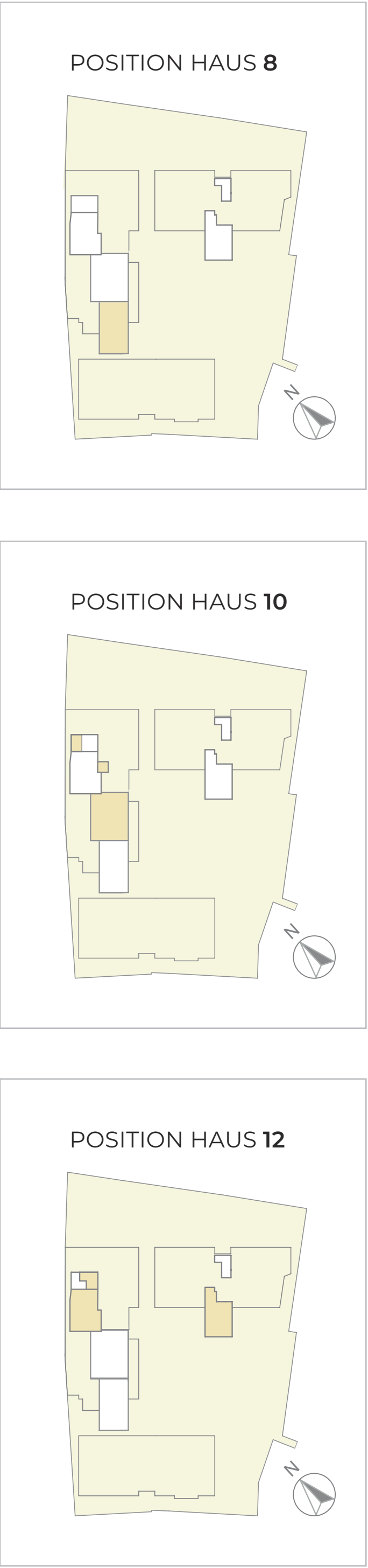
Eigentumswohnungen

Mühlbachgasse 8•10•12

3500 Krems

WWW.1LAGE.AT

HAUS 8 - TOP 1-11	HAUS 10 - TOP 1-14	HAUS 12 - TOP 1-20																																																																																																																										
	<div></div>	<div></div>																																																																																																																										
<table><tr><th colspan="2">FLÄCHEN</th></tr><tr><td>Top 1</td><td>2,76 m²</td></tr><tr><td>Top 2</td><td>2,76 m²</td></tr><tr><td>Top 3</td><td>2,76 m²</td></tr><tr><td>Top 4</td><td>3,86 m²</td></tr><tr><td>Top 5</td><td>2,76 m²</td></tr><tr><td>Top 6</td><td>2,76 m²</td></tr><tr><td>Top 7</td><td>3,86 m²</td></tr><tr><td>Top 8</td><td>3,86 m²</td></tr><tr><td>Top 9</td><td>2,69 m²</td></tr><tr><td>Top 10</td><td>3,86 m²</td></tr><tr><td>Top 11</td><td>3,86 m²</td></tr><tr><td>Top 12</td><td>2,69 m²</td></tr></table>	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	<table><tr><th colspan="4">FLÄCHEN</th></tr><tr><td>Top 1</td><td>4,58 m²</td><td>Top 12</td><td>3,55 m²</td></tr><tr><td>Top 2</td><td>5,06 m²</td><td>Top 13</td><td>6,40 m²</td></tr><tr><td>Top 3</td><td>6,60 m²</td><td>Top 14</td><td>6,40 m²</td></tr><tr><td>Top 4</td><td>3,53 m²</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Top 5</td><td>2,54 m²</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Top 6</td><td>3,66 m²</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Top 7</td><td>3,45 m²</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Top 8</td><td>3,89 m²</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Top 9</td><td>3,56 m²</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Top 10</td><td>2,65 m²</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Top 11</td><td>3,45 m²</td><td></td><td></td></tr></table>	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			<table><tr><th colspan="4">FLÄCHEN</th></tr><tr><td>Top 1</td><td>3,68 m²</td><td>Top 12</td><td>2,70 m²</td></tr><tr><td>Top 2</td><td>3,68 m²</td><td>Top 13</td><td>4,27 m²</td></tr><tr><td>Top 3*</td><td>3,57 m²</td><td>Top 14</td><td>3,80 m²</td></tr><tr><td>Top 4*</td><td>2,37 m²</td><td>Top 15</td><td>2,70 m²</td></tr><tr><td>Top 5*</td><td>2,20 m²</td><td>Top 16</td><td>3,18 m²</td></tr><tr><td>Top 6</td><td>2,86 m²</td><td>Top 17</td><td>3,82 m²</td></tr><tr><td>Top 7*</td><td>2,31 m²</td><td>Top 18</td><td>2,70 m²</td></tr><tr><td>Top 8</td><td>2,86 m²</td><td>Top 19</td><td>2,73 m²</td></tr><tr><td>Top 9</td><td>3,68 m²</td><td>Top 20</td><td>9,69 m²</td></tr><tr><td>Top 10</td><td>3,04 m²</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Top 11</td><td>2,82 m²</td><td></td><td></td></tr></table>	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		
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																																																																																																																											
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																																																																																																																											
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																																																																																																																											



\* 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](http://WWW.1LAGE.AT)

## PHOTOVOLTAIK-ANLAGE AM DACH



### Was bedeuten 30 kWp?

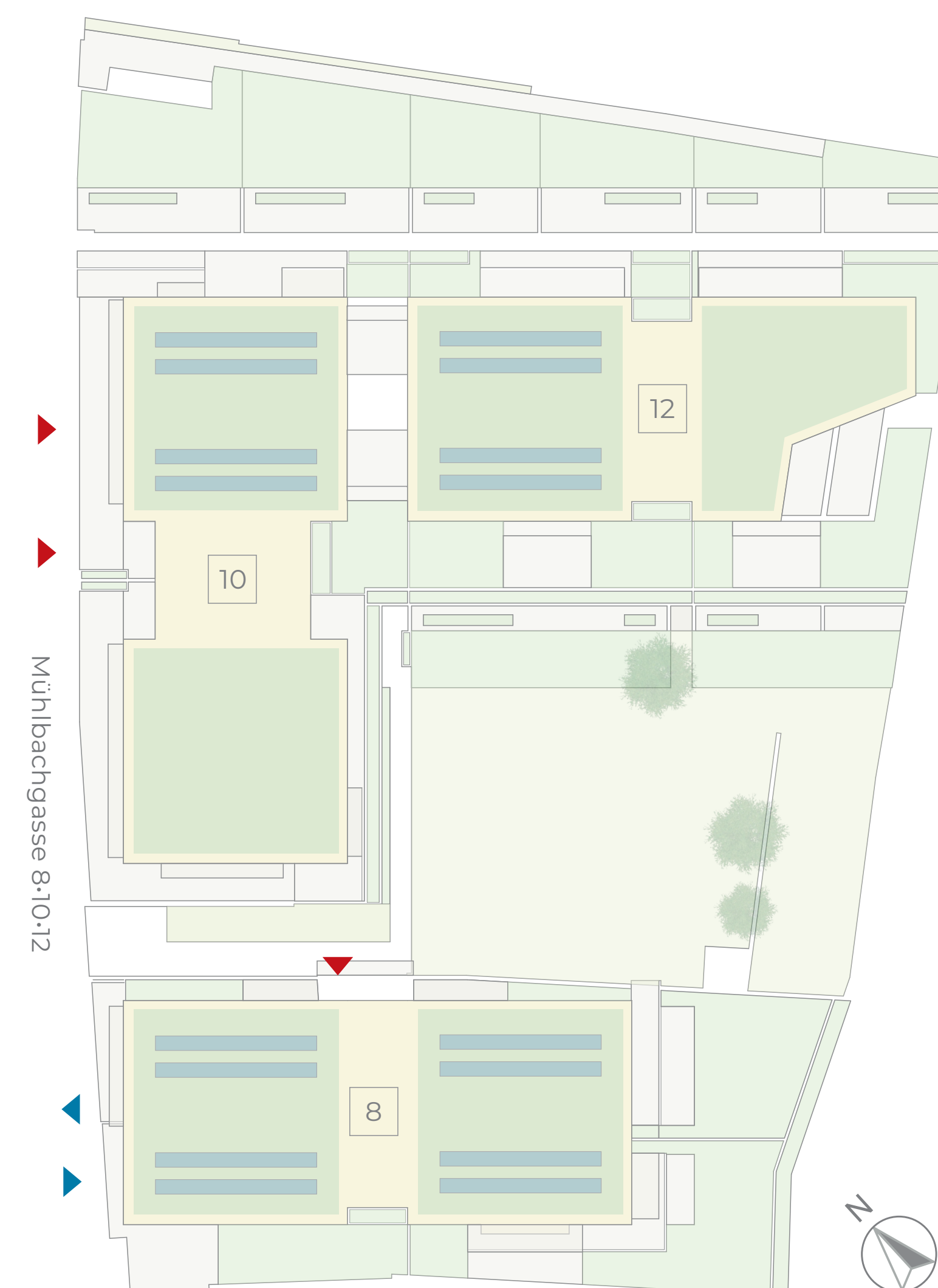
Wieviel Strom eine Photovoltaikanlage erzeugt, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Der Ertrag ist vom Standort, der Einstrahlungsintensität (Nebel oder Sonne), Ausrichtung zur Sonne und der Effizienz der eingesetzten Module abhängig.

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

NAVIGATION





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

NAVIGATION





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSEER ALTSTADT



Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

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



## UMGEBUNG

Freizeit  
Infrastruktur

NAVIGATION



36



## 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.



## 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.



## 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.



INFRASTRUKTUR

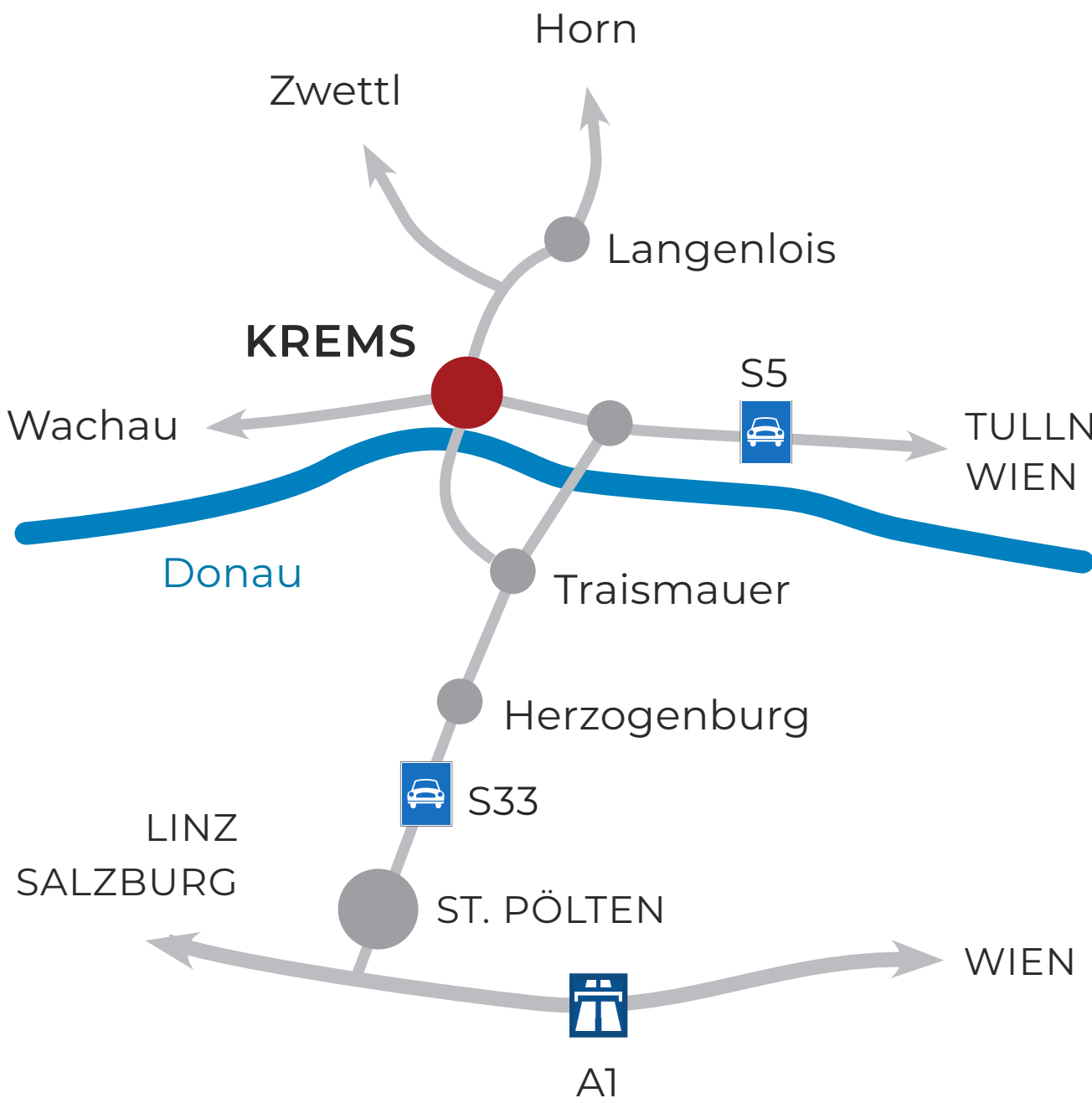
Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems

WWW.1LAGE.AT

IDEALE  
INFRASTRUKTUR



NAHVERSORGUNG	SPORT	BILDUNG	MOBILITÄT / VERKEHRSANBINDUNG
<div><div>Apotheke: 280 m</div><div>Bank, Bankomat: 100 m</div><div>Bäckerei: 200 m</div><div>Fleischerei: 210 m</div><div>Supermarkt: 160 m</div><div>Drogeriemarkt: 450 m</div><div>Kaffeehaus: 150 m</div><div>Eissalon: 130 m</div><div>Restaurant: 210 m</div><div>Friseur: 200 m</div><div>Optiker: 80 m</div><div>Buchhandlung: 400 m</div><div>Einkaufscenter: 600 m</div><div>Tankstelle: 750 m</div></div>	<div><div>Fitnesscenter: 600 m</div><div>Fußballplatz: 650 m</div><div>Golfplatz: 11,6 km</div><div>Reitstall: 4,7 km</div><div>Schwimmbad: 1,1 km</div><div>Tennis: 1,1 km</div></div> <div><div>KULTUR</div><div><div>Landesgalerie NÖ: 1,3 km</div><div>Kunsthalle Krems: 1,5 km</div><div>Karikaturmuseum: 1,4 km</div><div>Artothek NÖ: 1,2 km</div><div>Forum Frohner: 1,6 km</div><div>Museum Krems: 550 m</div></div></div>	<div><div>Donau-Universität: 2 km</div><div>IMC FH Krems: 1,5 km</div><div>KL-Privatuniversität: 1,3 km</div><div>Kindergarten: 400 m</div><div>Volksschule: 350 m</div><div>Gymnasien: 290 m–1,5 km</div></div> <div><div>GESUNDHEIT</div><div><div>Allgemeinarzt: 60 m</div><div>Fachärzte: 350–550 m</div><div>Röntgen: 500 m</div><div>Uniklinik Krems: 1,2 km</div><div>Zahnarzt: 400 m</div><div>Tierarzt: 550 m</div></div></div>	<div><div>Bahnhof Krems: 280 m</div><div>Stadtbus-Stationen:<div><div>■ Linie 1, 2, 5, 6: 220 m</div><div>■ Linie 3, 4, 7: 220 m</div></div></div><div>Von Krems nach:<div><div>■ Dürnstein: 8 km</div><div>■ Horn: 40 km</div><div>■ Langenlois: 12 km</div><div>■ Linz: 156 km</div><div>■ Melk: 37 km</div><div>■ St. Pölten: 32 km</div><div>■ Tulln: 42 km</div><div>■ Wien: 78 km</div><div>■ Zwettl: 50 km</div></div></div></div>







# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://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](mailto:feiler@heilig-immobilien.at)**

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

**[www.1lage.at](http://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  
Pfandsomme (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, BAUTRÄGER

#### ARCHITEKTUR:

BM-Werner GmbH  
Baumgartnerstraße 1/2/4 · A-3512 Mautern  
[www.bm-werner.at](http://www.bm-werner.at)



#### 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](http://www.1lage.at) zur Ansicht sowie zum Download bereit. Wohnungspläne in gedruckter Form erhalten Sie von Ihrem Betreuer Andreas Feiler.

NAVIGATION







# 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

NAVIGATION

