Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37

OBJEKTDATEN

Objektnr. 2066
3500 Krems an der Donau

ANLEGERWOHNUNG: KREMS, ALTSTADT, NEUBAU: 2 ZIMMER, 53 M² WFL., TERRASSE, GARTEN

Wohnfläche	53,41 m²
Zimmer	2
Badezimmeranzahl	1
Terrassenfläche	16,01 m²
Gartenfläche	16,13 m²
Kellerfläche	2,88 m²
Kaufpreis	296.100,– €

fGEE	0,79
HWB (kWh/qma)	30,3

OBJEKTBESCHREIBUNG

TOP 6 / HAUS 12
ERSTE LAGE, NEUBAU:
ANLEGERWOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTEN
Befristet vermietet bis 30.11.2029
Ein eigener Garten mitten in der Innenstadt bleibt für viele ein unerfüllbarer Wohntraum, da bauliche Gegebenheiten und begrenzte Freiflächen diesen Wunsch meist unmöglich erscheinen lassen. In der Mühlbachgasse 12, im Herzen der historischen Kremser Altstadt, ist genau dieser Traum Wirklichkeit geworden.

Hier verbindet sich urbanes Lebensgefühl mit der seltenen Möglichkeit, privaten Grünraum direkt vor der eigenen Wohnung zu genießen. Die Kombination aus moderner Neubauqualität, ruhiger Altstadtlage und einem großzügigen Außenbereich schafft ein Wohnambiente, das sowohl für Mieter:innen als auch für zukünftige Eigennutzer:innen außergewöhnliche Lebensqualität verspricht. Gerade diese seltene Symbiose aus Innenstadtlage und Garten macht diese Wohnung zu einer nachhaltigen und besonders wertbeständigen Investmentmöglichkeit.

INVESTMENT UND ZUKUNFTSPERSPEKTIVE
Die Wohnung ist derzeit bis 30.11.2029 befristet vermietet und eignet sich ideal als nachhaltige Anlegerwohnung mit stabiler Nachfrage im innerstädtischen Wohnsegment. Die Kombination aus Altstadtlage, moderner Neubauqualität, privaten Freiflächen sowie effizienter Wohnungsgröße spricht eine breite Zielgruppe an und sichert langfristige Vermietbarkeit. Darüber hinaus bietet die Wohnung attraktive Zukunftsperspektiven für eine mögliche Eigennutzung – etwa für den eigenen Wohnbedarf oder als Vorsorge für Familienmitglieder. Gerade diese flexible Nutzungsmöglichkeit macht Anlegerwohnungen in hochwertigen Innenstadtlagen besonders wertstabil.
Per 01.01.2026 beträgt der jährliche Rohertrag der Wohnung € 8.606,88, die Nettorendite 2,9 %.

Der Nettoverkaufspreis für die Wohnung beträgt € 296.100,--.

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSENBEREICHE
Die im Erdgeschoß gelegene, ca. 53,41 m² große 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine äußerst durchdachte und kompakte

Grundrissgestaltung. Der rund 23,11 m² große Wohnbereich vereint Wohnen, Kochen und Essen zu einem offenen, modernen Lebensmittelpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität. Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer besteht direkter Zugang zur ca. 16,01 m² großen Terrasse. Der anschließende private Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine geschützte Ruheoase mitten in der Kremser Altstadt – ein Ausstattungsmerkmal, das bei Mietern wie Eigennutzern gleichermaßen stark nachgefragt wird. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Das WC wurde separat ausgeführt und verfügt über ein eigenes Handwaschbecken – ein zusätzlicher Komfortfaktor im Alltag.

WINTERGARTENVERGLASUNG

Wohn- und Schlafzimmer sind zur Terrasse hin mit einer hochwertigen Wintergartenverglasung ausgestattet. Diese sorgt für ein besonders lichtdurchflutetes Wohnambiente und verbindet Innen- und Außenraum auf elegante Weise. Der integrierte Sonnenschutz gewährleistet dabei angenehmen Wohnkomfort sowie Privatsphäre.

AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich auf eine exklusive Innenausstattung freuen, die höchsten Wohnkomfort bietet. Eine individuell regelbare Fußbodenheizung sorgt im Winter für wohlige Wärme und verwandelt sich während der heißen Monate des Jahres in eine geräuschlose und zugluftfreie Naturkühlung. Ergänzend dazu ermöglicht die elektrische Außenbeschattung selbst an heißen Tagen eine angenehm kühle Wohnatmosphäre – und das mit geringem Energieeinsatz. Hochwertiger Eichenparkett in geölter Natur-Optik verleiht den Wohnräumen ein edles Ambiente, während in den Badezimmern und WCs zeitloses Feinsteinzeug und Markenarmaturen den hohen Qualitätsanspruch unterstreichen. Die bodengleichen Duschen und die mit Feinsteinzeugplatten ausgestatteten Außenbereiche runden das Gesamtbild perfekt ab.

Parkett Eiche Natur geölt
Fußbodenheizung (individuelle Regelung)
Naturkühlung während der Hochsommermonate
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

MODERNE ENERGIESYSTEME - NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN

Die moderne Haustechnik gewährleistet nicht nur ein komfortables Raumklima, sondern auch niedrige Betriebskosten – ein entscheidender Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten. Das innovative Heiz- und Kühlsystem basiert auf hocheffizienten Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen, die den Energieverbrauch für Warmwasser, Heizung und Kühlung erheblich reduzieren. Eine auf den begrünten Dächern installierte Photovoltaikanlage liefert umweltfreundlichen Strom und trägt zur Versorgung von Beleuchtung, Liftanlagen sowie den Wärmepumpen bei. Dieses zukunftsweisendes Energiesystem für modernes Wohnen verringert die laufenden Kosten und zugleich den ökologischen Fußabdruck.
Die monatlichen Kosten inkl. USt. (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage) belaufen sich auf € 221,39.

PARKPLÄTZE

Stellplätze in der Tiefgarage können angekauft und optional mit einer Wallbox für E-Fahrzeuge ausgestattet werden. Der Verkauf der Garagenplätze erfolgt provisionsfrei direkt vom Bauträger, ebenso wie die Wohnungen.

EXKLUSIVER RÜCKZUGSORT IN DER KREMSER ALTSTADT

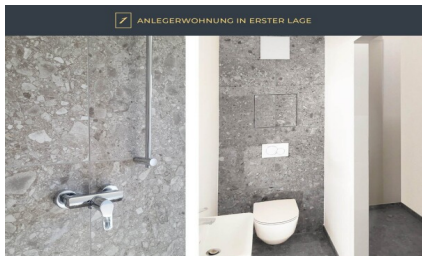
Diese Wohnung vereint ein ideales Raumkonzept, zukunftssicheres Energiesystem, eine exklusive Ausstattung und außergewöhnliche Lage. Sie ist das perfekte Domizil für anspruchsvolle Bewohnerinnen und Bewohner, die urbanes Leben mit Privatsphäre und Komfort verbinden möchten.

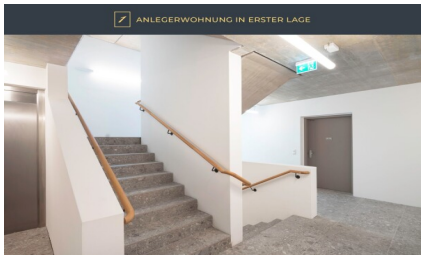
Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage ohne Durchzugsverkehr (Sackgasse)
Attraktive Wohnraumkonzepte vom Studio bis zur luxuriösen 4-Zimmer-Wohnung
Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten, Grünflächen
2,65 m Raumhöhe, Beschattungssysteme, Holz-Alu-Fenster, bodengleiche Duschen, großflächige Verglasungen
Gründächer, Grünflächen und zahlreiche Pflanztröge zur Verbesserung des Mikroklimas

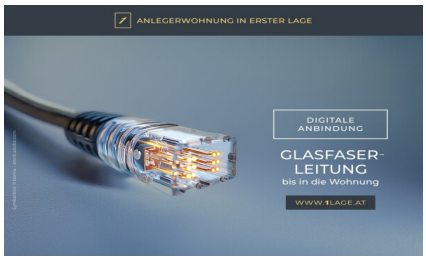
Innovatives Heiz- und Kühlsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpen
Hauseigene Photovoltaik-Anlage zur Verringerung des allgemeinen Energiebedarfs
Fahrrad- und Kinderwagenraum im Erdgeschoß
98 Garagenplätze (optional)

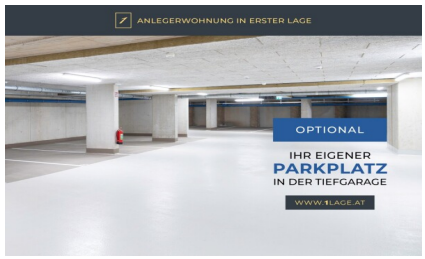
PRIVILEGIERTE LAGE
Wohnen im Zentrum ist heute ein Privileg und eine neue Definition von Luxus. Kurze Wege zur Arbeit, Universität oder zum Supermarkt bedeuten mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens. Die braucht man in Krems auch, denn nur einen oder zwei Sprünge entfernt wartet stets ein vielfältiges kulturelles Angebot und mit der Wachau, einem UNESCO-Weltkulturerbe, liegt eine einzigartige Erholungs- und Genussregion direkt vor der Haustür. Ob Radtouren, Wanderungen oder kulinarische Highlights mit exquisiten Weinen – hier lässt sich Lebensqualität auf höchstem Niveau genießen. Kein Wunder, dass Krems mehrfach als Stadt mit der höchsten Lebensqualität Österreichs ausgezeichnet wurde.

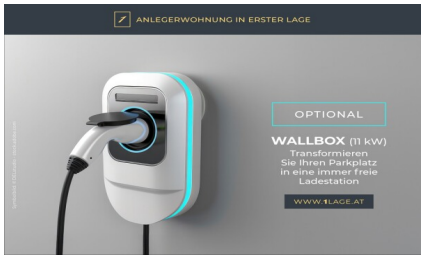
FOTOS











WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!
Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!
Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

LINK ZUM OBJEKT

https://heilig.immobilien/i/2066