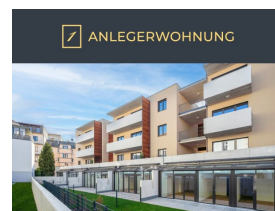


Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2067
3500 Krems an der Donau

ANLEGERWOHNUNG: KREMS, ALTSTADT, NEUBAU: 3 ZIMMER, 72 M² WFL., TERRASSE, GRÜNFLÄCHE

Wohnfläche	72,76 m ²	fGEE	0,84
Zimmer	3	HWB (kWh/qma)	34,4
Badezimmeranzahl	1		
Terrassenfläche	21,60 m ²		
Gartenfläche	23,69 m ²		
Kellerfläche	3,04 m ²		
Kaufpreis	441.000,- €		

OBJEKTBSCHREIBUNG

TOP 10 / HAUS 12

ERSTE LAGE, NEUBAU:

ANLEGERWOHNUNG MIT TERRASSE, GRÜNFLÄCHE UND PFLANZTROG

Befristet vermietet bis 31.12.2029

In der ruhig gelegenen Mühlbachgasse, mitten in der historischen Kremser Altstadt, befindet sich eine Anlegerwohnung, die urbanen Wohnkomfort mit einem außergewöhnlich großzügigen Freiraumkonzept verbindet. Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumplanung sowie durch die seltene Kombination aus Terrasse, eigener Grünfläche und Pflanztrog – ein Außenraumentsemble, das in dieser zentralen Innenstadtlage eine echte Besonderheit darstellt.

INVESTMENT MIT LANGFRISTIGER WERTSTABILITÄT

Die Wohnung ist derzeit bis Ende 2029 befristet vermietet und eignet sich ideal als nachhaltige Anlegerwohnung mit stabiler Nachfrage im innerstädtischen Wohnsegment. Die Kombination aus Altstadtlage, moderner Neubauqualität, großzügigen privaten Freiflächen sowie optimal dimensionierter Wohnungsgröße spricht eine breite Mietzielgruppe an und unterstützt eine langfristig gesicherte Vermietbarkeit.

Gleichzeitig eröffnet die Wohnung attraktive Perspektiven für eine spätere Eigennutzung – sei es als hochwertiger eigener Wohnsitz, als Stadtwohnung für berufliche oder private Aufenthalte oder als Vorsorgeobjekt für Kinder oder Familienmitglieder. Gerade diese flexible Nutzungsmöglichkeit macht Anlegerwohnungen in gefragten Innenstadtlagen besonders wertbeständig und zukunftssicher.

Per 01.01.2026 beträgt der jährliche Rohertrag der Wohnung € 12.105,36, die Nettorendite 2,8 %.

Der Nettoverkaufspreis für die Wohnung beträgt € 441.000,--.

DURCHDACHTES RAUMKONZEPT MIT HOHER WOHNQUALITÄT

Die im 1. Obergeschoß gelegene Wohnung bietet mit 72,76 m² Wohnfläche ein hervorragend abgestimmtes Raumkonzept und eignet sich ideal für eine Kleinfamilie, einen Zweipersonenhaushalt oder Bewohner:innen mit Homeoffice-Bedarf. Der rund 28,00 m² große Wohnbereich bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung und vereint Wohnen, Essen und Kochen auf modernem Niveau. Großflächige Verglasungen sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente und schaffen eine

angenehme Verbindung zum Außenbereich.

Das Hauptschlafzimmer mit 14,35 m² präsentiert sich als ruhiger und komfortabler Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitsraum oder Gästezimmer nutzen und erweitert die individuellen Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche Dusche, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss. Das separat ausgeführte WC mit Waschbecken erhöht den Wohnkomfort zusätzlich und erleichtert den Alltag – insbesondere bei Mehrpersonenhaushalten oder Besuch.

AUSSERGEWÖHNLICHES FREIRAUMENSEMBLE MIT SELTENHEITSWERT

Diese Neubauwohnung setzt im innerstädtischen Wohnsegment erfreuliche Maßstäbe: Zur Wohnfläche von 72,76 m² Wohnfläche gesellt sich ein beeindruckender Außenbereich mit insgesamt 45,29 m². Vom Wohnraum aus gelangen Sie auf die Terrasse, die sich harmonisch in das Wohnkonzept integriert und zusätzlichen Lebensraum im Freien schafft. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine extensiv begrünte Freifläche sowie einen Pflanztrog, die vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Begrünung bieten.

Dieses außergewöhnliche Freiraumensemble verleiht der Wohnung eine seltene Wohnqualität mitten in der Kremser Altstadt und schafft ein besonderes Lebensgefühl – vor allem während der warmen Monate des Jahres.

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 zukunftsweisende 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 € 305,84.

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 KREMSEER ALTSTADT

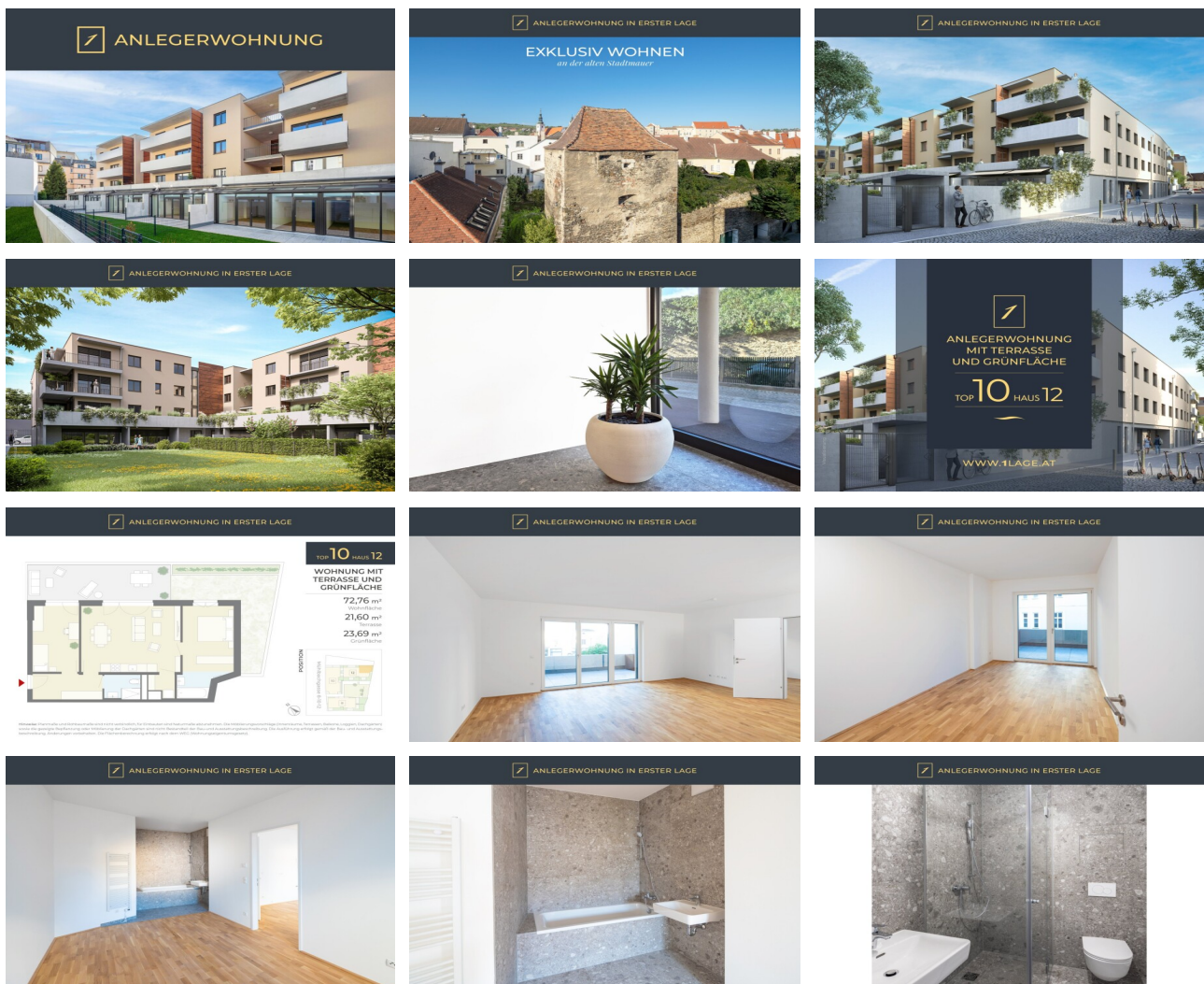
Diese Wohnung vereint ein ideales Raumkonzept, zukunfts sicheres Energiesystem, eine exklusive Ausstattung und außergewöhnliche Lage. Sie ist das perfekte Domizil für anspruchsvolle Bewohnerinnen und Bewohner, die urbanes Leben mit Privatsphäre und Komfort verbinden möchten.

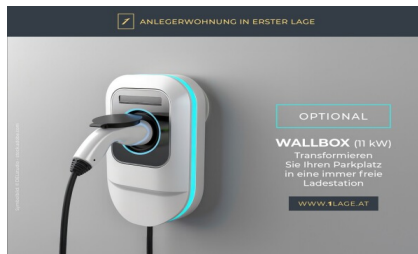
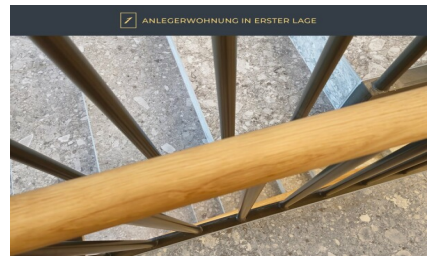
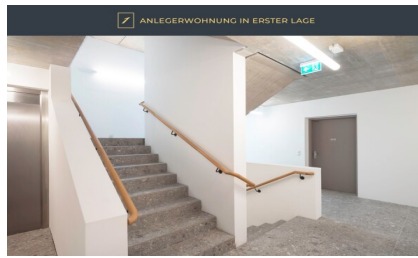
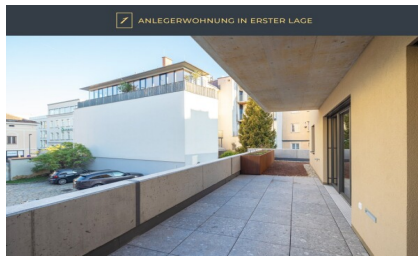
Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage ohne Durchzugsverkehr (Sackgasse)
 Attraktive Wohnraumkonzepte vom Studio bis zur luxuriösen 4-Zimmer-Wohnung
 Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten, Grünflächen
 2,65 m Raumhöhe, Beschattungssysteme, Holz-Alu-Fenster, bodengleiche Duschen, 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/2067>

