

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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 1893
3500 Krems an der Donau

ERSTE LAGE: KOMPAKTE STADTWOHNUNG MIT TERRASSE UND HERRLICHER GRÜNFLÄCHE

Wohnfläche	57,28 m ²	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2	fGEE	0,79
Badezimmeranzahl	1	HWB (kWh/qma)	30,3
Terrassenanzahl	2		
Gartenfläche	71,04 m ²		
Kellerfläche	2,76 m ²		
Kaufpreis	464.000,- €		

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Top 2 / Haus 8

WOHNUNG MIT TERRASSEN UND DACHGÄRTEN

57,28m² Wohnfläche und ein Freiraumensemble mit gesamt 109,74m² bilden die Bühne für ein virtuoseres Wohnereignis in der Kremser Altstadt. Applaus gebührt den Architektinnen und Architekten für deren Raumkonzept, weil es für zwei Personen jenen Wohnkomfort realisiert, der meist nur größeren Wohnungen vorbehalten bleibt. Mittelpunkt, der im 1. Obergeschoß gelegenen 2-Zimmer-Wohnung, ist der 27,02m² große Wohnbereich, wo Wohnen, Kochen und Essen gekonnt zusammengeführt werden. Vom Wohnraum aus betritt man den weitläufigen Außenbereich, der aus zwei Terrassen, zwei Dachgartenflächen und einem Pflanztrug für gärtnerische Ambitionen besteht. Bei geöffneten Terrassentüren vereinigen sich während der warmen Monate des Jahres die Innen- und Außenbereiche, womit dieses bemerkenswerte Freiraum-Wohnensemble mitten im Zentrum von Krems Wirklichkeit wird. Das Bad ist mit einer bodengleichen Dusche und Badewanne ausgestattet. Das WC mit Waschbecken ist separat angelegt.

Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage ohne Durchzugsverkehr (Sackgasse)
Attraktive Wohnraumkonzepte vom Studio bis zur luxuriösen Penthouse-Wohnung
Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien und Gärten
2,65m Raumhöhe, Beschattungssysteme, Holz-Alu-Fenster, bodengleiche Duschen, großflächige Verglasungen
Gründächer 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)
Baubeginn Juni 2022 – Fertigstellung Herbst 2024

ERSTE LAGE IN DER KREMSE R ALTSTADT

Direkt an der mittelalterlichen Kremser Stadtmauer entstehen 43 Eigentumswohnungen auf höchstem Niveau. Konzeption, Ausstattung, Bauausführung und der bewusste Einsatz zukunftssicherer Technologien lassen keine Wünsche offen. Neben der architektonischen und bautechnischen Exzellenz werden sich die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auch an einem weit

über dem Standard liegenden hohen Grünanteil erfreuen können, der auch das Mikroklima positiv beeinflussen wird. Die dichte Begrünung mitten in der Kremser Altstadt ist dem Geschick der Architekten sowie dem bewussten Verzicht auf die Nutzung der maximal möglichen Verbauungsfläche zu verdanken. So werden in der Mühlbachgasse 8•10•12 Orte des Rückzugs und der Regeneration erschaffen – und das mitten in der Kremser Altstadt, deren quirliges und buntes Treiben nur wenige Schritte entfernt liegt.

ATTRAKTIVE WOHNRAUMKONZEPTE

Die Wohnanlage in der Mühlbachgasse in der Kremser Altstadt bietet für Familien mit Kindern, Pärchen aller Altersgruppen und Singles attraktive Wohnraumkonzepte mit Wohnflächen von 27 bis 136 m². Zur Auswahl stehen Penthouses, Wohnungen mit Garten, Wohnungen mit Loggia/Balkon/Terrasse sowie Apartments und Studios. Jede Eigentumswohnung wurde bis ins kleinste Detail durchdacht und ist unabhängig von ihrer Wohnfläche komfortabel geschnitten. Die Mehrheit der Wohnungen verfügt über großzügig dimensionierte Außenflächen mit einem hohen Grünanteil, der den Wohnbereich in den wärmeren Monaten erweitert. Alle Wohnungen sind durch die Liftanlage barrierefrei von der Tiefgarage aus zu erreichen.

Auf unserer Projektwebsite stehen alle verfügbaren Wohnungspläne sowie weitere Informationen zur Ansicht bereit:
www.1lage.at

AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Neben der Lage, der architektonischen Gestaltung und einem schlüssigen Wohnraumkonzept hängt der Grad des Wohlempfindens in einer Wohnung ganz entscheidend von der Wahl der Materialien, deren visuellen und haptischen Qualitäten sowie deren ästhetischem Zusammenspiel ab. Jedes einzelne Ausstattungsdetail in der Wohnanlage in der Mühlbachgasse wird daher hohen Qualitätskriterien gerecht, um in Summe für die Bewohnerinnen und Bewohner langfristig ein rundum stimmiges Wohngefühl der Geborgenheit zu schaffen.

Parkett Eiche Natur geölt
Fußbodenheizung (individuelle Regelung)
Naturkühlung während der Hochsommermonate
Komfortbad mit bodenbündiger Dusche
Markenarmaturen und -Sanitärkeramik
Verfliesung mit Feinsteinzeug 60x60 cm (auf Wunsch weiße Wandfliesen 30x60 cm)
Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch
Glasfaserleitung bis in die Wohnung
Elektrische Außenbeschattung

MODERNE TECHNOLOGIEN – NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN

In der Wohnanlage in der Mühlbachgasse wird ein emissionsfreies und effizient arbeitendes innovatives Heizsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpen installiert, das während der Sommermonate eine Naturkühlung bietet und aus der überschüssigen sommerlichen Wärme Warmwasser für die Bewohnerinnen und Bewohner erzeugt. Insgesamt reduziert dieses moderne System die laufenden Kosten für Warmwasser, Heizung und Kühlung deutlich. Flankierend werden die Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dächern sauberen Strom produzieren, um den allgemeinen Stromverbrauch für Beleuchtung, Liftanlagen sowie Heizung/Kühlung/Wärmepumpen senken und somit den „CO₂-Wohnabdruck“ um einige Schuhnummern verkleinern zu können.

PRIVILEGIERTE LAGE

Im Zentrum wohnen und leben zu können verstehen heute viele Menschen als Privileg und Neudefinition von Luxus. Kurze Wege – ob in die Arbeit, ins Geschäft, zur Universität, in den Supermarkt oder am Abend ins Restaurant – schaffen dank der leichtfüßigen Mobilität neue zeitliche Freiräume. Die braucht man in Krems auch, denn nur einen oder zwei Sprünge entfernt wartet stets ein vielfältiges kulturelles Angebot und mit dem Weltkulturerbe Wachau lädt eine Freizeitoase der Extraklasse zu Ruhepausen und Entspannung inklusive kulinarischer Höhenflüge ein – selbstredend mit exquisiter Weinbegleitung. Für die körperliche Ertüchtigung stehen wunderschöne Rad- und Wanderwege sowie ein breites Angebot an sportlichen Einrichtungen bereit. Es verwundert wahrlich nicht, dass Krems bereits mehrfach zur Stadt mit der höchsten Lebensqualität in Österreich ausgezeichnet wurde.

FOTOS



ERSTE LAGE IN DER KREMSER ALTSTADT

TOP 2 HAUS 8

WOHNUNG MIT TERRASSEN UND DACHGÄRTEN

- 57,28 m² Wohnfläche
- 31,29 m² Terrasse
- 71,04 m² Dachgarten



LEGENDE

- Terrassen / Balkone
- Eigenes Garten
- Allgemeines Grünflächen
- Gehweg
- Freizeitanlage (z.B. Spielplatz)
- Müllraum
- Kinderwagenständer
- Fahrradraum
- Heizungsgänge
- Einfahrtsplatz Garage

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/1893>

