

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



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 2010  
3500 Krems an der Donau

**KREMS, ALTSTADT, NEUBAU, ERSTBEZUG: 2 ZIMMER, 56M<sup>2</sup> WFL., TERRASSE, GARTEN, H12/T5**

Wohnfläche	56,33 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2	fGEE	0,84
Badezimmeranzahl	1	HWB (kWh/qma)	34,4
Terrassenfläche	15,75 m <sup>2</sup>		
Gartenfläche	16,33 m <sup>2</sup>		
Kellerfläche	2,20 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis	348.300,- €		

## OBJEKTBSCHREIBUNG

### TOP 5 / HAUS 12

#### ERSTE LAGE, NEUBAU, ERSTBEZUG:

#### WOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTEN

Ein eigener Garten in der Innenstadt? Dieser Wunsch scheint aufgrund mangelnder Freiflächen und baulicher Einschränkungen oft unerreichbar, doch in der Mühlbachgasse 12, mitten in der Kremser Altstadt, wird er Wirklichkeit.

#### RAUMAUFTeilUNG UND AUSSENBEREICHE

Diese 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß bietet auf 56,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Wohnen auf hohem Niveau für ein bis zwei Personen ausmacht. Der 32,08 m<sup>2</sup> große Außenbereich aus Terrasse und Garten schafft eine begrünte Oase im urbanen Umfeld. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich umfasst komfortable 23,34 m<sup>2</sup> und wird in den warmen Monaten durch die 15,75 m<sup>2</sup> große Terrasse nahtlos erweitert. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Außenbereich. Die private Grünfläche, die gemeinsam mit der Terrasse einen geschützten Rückzugsort bildet, bleibt dabei stets im Blick. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Ein separates WC mit eigenem Waschbecken rundet das Raumangebot ab.

#### WINTERGARTENVERGLASUNG

Sowohl der Wohnraum als auch das Schlafzimmer sind zur Terrasse hin mit einer eleganten Wintergartenverglasung ausgestattet. Diese durchdachte Lösung lässt viel Tageslicht in die Räume, sorgt für ein freies, helles Wohnambiente und schafft eine ideale Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Selbstverständlich ist die Wintergartenverglasung mit einem integrierten Sonnenschutz versehen, der für Komfort und Privatsphäre sorgt.

#### AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Die zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer 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.

#### **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.

#### **IHR 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)  
Fertiggestellt Ende 2024

#### **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.

Auf unserer Projektwebsite stehen alle verfügbaren Wohnungspläne sowie weitere Informationen zur Ansicht bereit – wir freuen uns auf Ihren Besuch: [WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

FOTOS



ERSTE LAGE



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

EXKLUSIV WOHNEN  
*an der alten Stadtmauer*



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



WOHNUNG  
MIT TERRASSE  
UND GARTEN

TOP 5 HAUS 12

WWW.1LAGE.AT



TOP 5 HAUS 12  
WOHNUNG  
MIT TERRASSE  
UND GARTEN  
56,33 m<sup>2</sup>  
15,75 m<sup>2</sup>  
16,33 m<sup>2</sup>



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

EFFIZIENTE TECHNOLOGIEN

WÄRMEPUMPEN mit Tiefenbohrungen + PHOTOVOLTAIK

WWW.ELAGE.AT

ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

KOMFORT

365 Tage im Jahr bestens klimatisiert: **NATURKÜHLUNG** während der Hochsommermonate

WWW.ELAGE.AT

ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

DIGITALE ANBINDUNG

GLASFASERLEITUNG bis in die Wohnung

WWW.ELAGE.AT

ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

OPTIONAL

Ihre Traumküche aus Melletterhand [www.tischlerei-bauer.at](http://www.tischlerei-bauer.at)

BAUER

ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

OPTIONAL

IHR EIGENER **PARKPLATZ** IN DER TIEFGARAGE

WWW.ELAGE.AT

ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

OPTIONAL

WALLBOX (11 kW)

Transformieren Sie Ihren Parkplatz in eine immer freie Ladestation

WWW.ELAGE.AT



## 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/2010>

