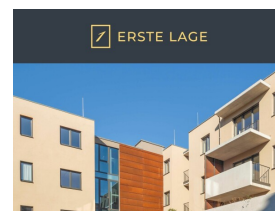


Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2021
3500 Krems an der Donau

KREMS, ALTSTADT, NEUBAU, ERSTBEZUG: 3 ZIMMER, 73 M² WFL., 24 M² AUSSENBEREICHE, H8/T4

Wohnfläche	73,22 m ²	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3	fGEE	0,79
Badezimmeranzahl	1	HWB (kWh/qma)	30,3
Terrassenfläche	16,67 m ²		
Gartenfläche	7,72 m ²		
Kellerfläche	3,86 m ²		
Kaufpreis	449.700,- €		

OBJEKTBSCHREIBUNG

TOP 4 / HAUS 8

ERSTE LAGE, NEUBAU, ERSTBEZUG:

WOHNUNG MIT TERRASSEN UND GRÜNFLÄCHE

Direkt an der alten Stadtmauer, inmitten der charmanten Kremser Altstadt, erwartet Sie in der ruhig und dennoch zentral gelegenen Mühlbachgasse 8 eine bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung. Sie überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die keine Wünsche offenlässt.

RAUMAUFTEILUNG

Die im 1. Obergeschoß gelegene 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 73,22 m² Wohnfläche den idealen Rückzugsort – perfekt für Familien mit Kind oder für all jene, die zusätzlichen Raum für Homeoffice oder Gäste benötigen. Der großzügige Wohnbereich mit 23,21 m² vereint Wohnen und Essen in einem offenen, lichtdurchfluteten Konzept, während die Küche dezent abgetrennt ist. Zwei, durch eine begrünte Fläche verbundene Terrassen, laden dazu ein, während der warmen Jahreszeit das Leben ins Freie zu verlagern. Das stilvolle Badezimmer ist mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein zusätzliches, separates WC mit Handwaschbecken erhöht den Komfort im Alltag.

AUSSENBEREICHE

Mit zwei Terrassen und einer Grünfläche stehen insgesamt 24,39 m² zur Verfügung, um auch außerhalb der Wohnung Entspannung zu finden. Die Freiflächen bieten Platz für eine individuelle Gestaltung – ideal, um bei Schönwetter jederzeit im Freien relaxen zu können.

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 KREMSEK 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.

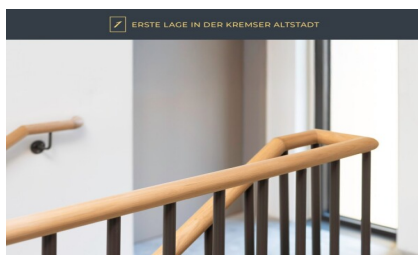
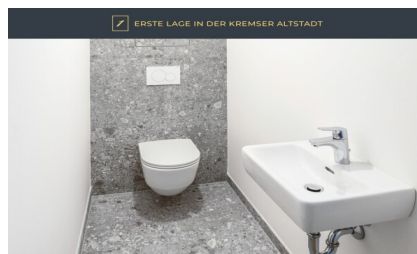
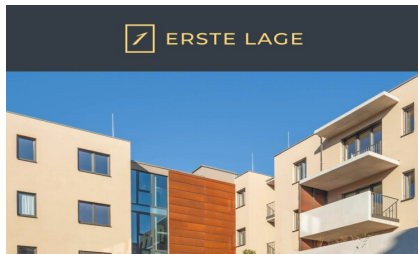
Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage ohne Durchzugsverkehr (Sackgasse)
Attraktive Wohnraumkonzepte vom Studio bis zur luxuriösen 4-Zimmer-Wohnung
Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten, Grünflächen
2,65 m Raumhöhe, Beschattungssysteme, Holz-Alu-Fenster, bodengleiche Duschen,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

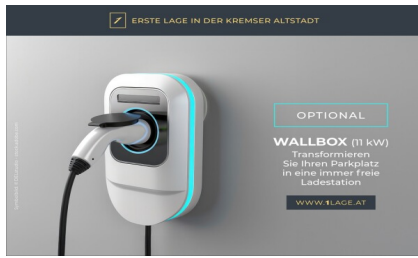
PRIVILEGIERTE LAGE

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

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/2021>

