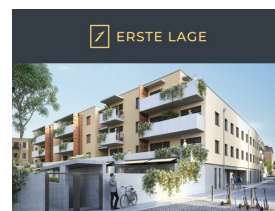


Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2069
3500 Krems an der Donau

KREMS, ALTSTADT, NEUBAU, ERSTBEZUG: 3 ZIMMER, 87 M² WFL., LOGGIA, PFLANZBEET

Wohnfläche	87,06 m ²	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3	fGEE	0,84
Badezimmeranzahl	1	HWB (kWh/qma)	34,4
Loggiafläche	9,13 m ²		
Kaufpreis	478.600,- €		

OBJEKTBSCHREIBUNG

TOP 1 / HAUS 10

ERSTE LAGE, NEUBAU:

WOHNUNG MIT LOGGIA UND PFLANZBEET

Erstbezug ab Juli 2026

Ein schönes Domizil in der Kremser Altstadt – so lässt sich die Lage dieser Wohnung treffend beschreiben. Nur wenige Schritte trennen Sie von der lebendigen Fußgängerzone und dem charmanten Stadtzentrum, während die Mühlbachgasse durch ihre Sackgassenlage und die beeindruckende historische Stadtmauer aus dem 15. Jahrhundert mit Befestigungsturm für Ruhe und Abgeschiedenheit sorgt. Die einzigartige Umgebung bildet den Rahmen für ein Wohnerlebnis der nicht alltäglichen Art: eine hochwertig ausgestattete Wohnung mit exzellentem Wohnkomfort, großzügigen Räumen und einer gemütlichen Loggia mit Pflanzbeet. Diese Wohnung eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer:innen mit Anspruch an Lage und Qualität sowie Anleger:innen mit Fokus auf langfristige Werthaltigkeit.

RAUMAUFTeilUNG

Auf 87,06 m² Wohnfläche präsentiert sich ein klar strukturiertes Raumkonzept, das Offenheit, Funktionalität und Wohnlichkeit harmonisch verbindet. Der 30,67 m² große Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier werden Wohnen, Kochen und Essen elegant zusammengeführt und bieten reichlich Platz für individuelle Einrichtungsideen und einen modernen Lebensstil. Zwei weitere Räume mit 17,47 m² und 12,41 m² eignen sich flexibel als Schlafraum, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und komfortabel dimensioniert.

AUSSENBEREICH

Ein besonderes Highlight ist die 9,13 m² große Loggia mit Blick in den begrünten Innenhof der Wohnanlage. Sie schafft einen geschützten Platz im Freien und erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten auf angenehme Weise. Zusätzlich steht ein eigenes Pflanzbeet mit 3,21 m² zur Verfügung – ideal für individuelle Begrünung und persönliche Gestaltungsideen.

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 60x60 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 € 360,31.

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)

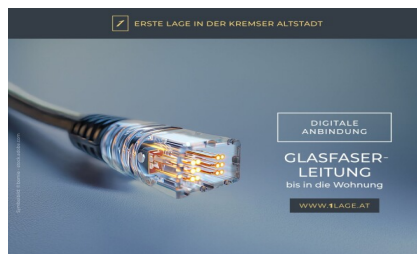
PRIVILEGIERTE LAGE

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.

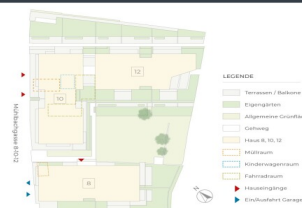
Auf unserer Projektwebsite stehen alle verfügbaren Wohnungspläne sowie weitere Informationen zur Ansicht bereit – wir freuen uns auf Ihren Besuch:

WWW.1LAGE.AT

FOTOS



WOHNEN IN DER KREMSER ALTSTADT



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/2069>

