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

OBJEKTDATEN

Objektnr. 2019
3500 Krems an der Donau

STUDIEREN IN KREMS? NEUBAU, ERSTBEZUG, ALTSTADT: 2 ZIMMER, 54M² WFL., 61M² AUSSENBEREICHE, H8/T3

Wohnfläche	54,17 m²
Zimmer	2
Badezimmeranzahl	1
Terrassenfläche	23,47 m²
Gartenfläche	34,53 m²
Kellerfläche	2,76 m²
Kaufpreis	369.800,– €

Zustand	Erstbezug
fGEE	0,79
HWB (kWh/qma)	30,3

OBJEKTBESCHREIBUNG

TOP 3 / HAUS 8
ERSTE LAGE, NEUBAU, ERSTBEZUG:
WOHNUNG MIT TERRASSE UND GRÜNFLÄCHE
Studieren in Krems und dabei auf erstklassigen Wohnkomfort setzen – diese Möglichkeit bietet sich in der ruhig gelegenen Mühlbachgasse 8, mitten in der Kremser Altstadt. Nur einen Steinwurf von den renommierten Universitäten entfernt und dennoch in unmittelbarer Nähe zum lebendigen Stadtzentrum, wartet diese bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung darauf, entdeckt zu werden.

RAUMAUFTEILUNG
Die im 1. Obergeschoß gelegene Wohnung überzeugt mit 54,17 m² Wohnfläche und einer optimalen Raumaufteilung, die speziell auf die Bedürfnisse moderner, anspruchsvoller Studierender zugeschnitten ist. Der 23,59 m² große Wohnbereich vereint Wohnen, Kochen und Essen in einem offenen und lichtdurchfluteten Konzept, das durch großzügige Verglasungen Tageslicht in die Räume holt. Das elegante Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet – perfekt für einen stilvollen Alltag.

AUSSENBEREICHE
Mit einer Terrasse, einer Grünfläche und einem Pflanztrog stehen insgesamt beeindruckende 61,06 m² zur Verfügung, um auch außerhalb der Wohnung Entspannung und Inspiration zu finden. Die Freiflächen bieten Platz für eine individuelle Gestaltung – ideal, um nach dem Lernen oder den Vorlesungen im Freien relaxen zu können.

EINE INVESTITION IN DIE ZUKUNFT
Ob als exklusives Zuhause während des Studiums oder als langfristige Wertanlage – diese Wohnung kombiniert eine Top-Lage mit gehobenem Wohnkomfort und spricht damit Studierende und deren Eltern gleichermaßen an. Ein unvergleichlicher Rückzugsort inmitten der Kremser Altstadt, der nicht nur durch die Nähe zu den Universitäten, sondern auch durch die

außergewöhnliche Qualität überzeugt.

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 zukunftsweisendes 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

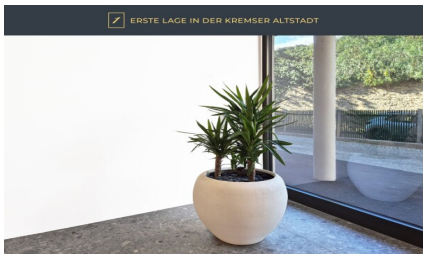
PRIVILEGIERTE LAGE

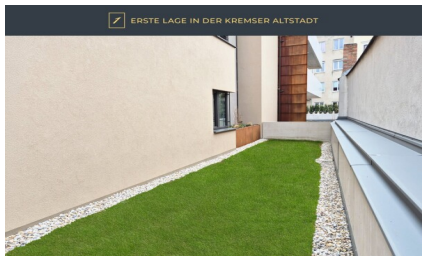
Wohnen im Zentrum ist heute ein Privileg und eine neue Definition von Luxus. Kurze Wege zur Arbeit, Universität oder zum Supermarkt bedeuten mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens. Die braucht man in Krems auch, denn nur einen oder zwei Sprünge entfernt wartet stets ein vielfältiges kulturelles Angebot und mit der Wachau, einem UNESCO-Weltkulturerbe, liegt eine einzigartige Erholungs- und Genussregion direkt vor der Haustür. Ob Radtouren, Wanderungen oder kulinarische Highlights mit

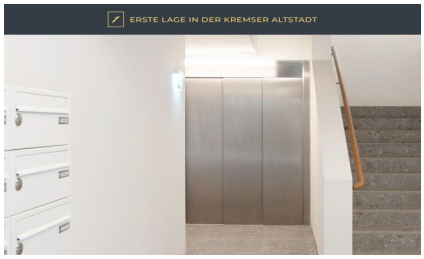
exquisiten Weinen – hier lässt sich Lebensqualität auf höchstem Niveau genießen. Kein Wunder, dass Krems mehrfach als Stadt mit der höchsten Lebensqualität Österreichs ausgezeichnet wurde.

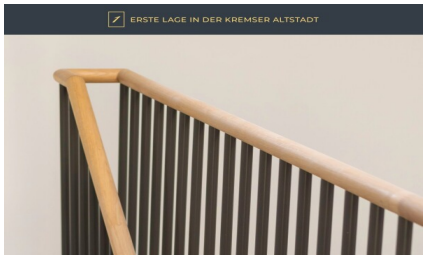
Auf unserer Projektwebsite stehen alle verfügbaren Wohnungspläne sowie weitere Informationen zur Ansicht bereit – wir freuen uns auf Ihren Besuch: WWW.1LAGE.AT

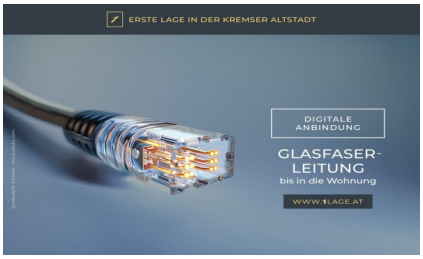
FOTOS

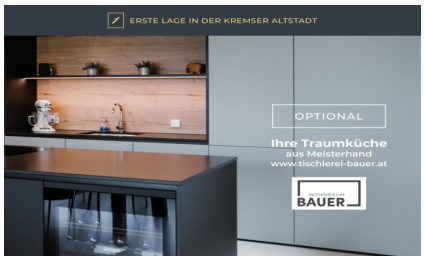


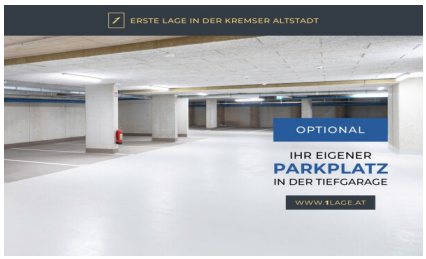


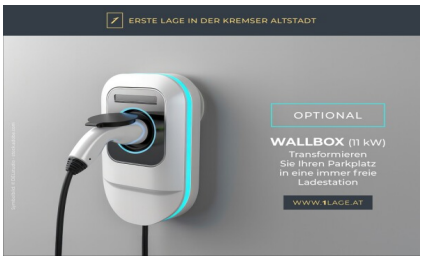


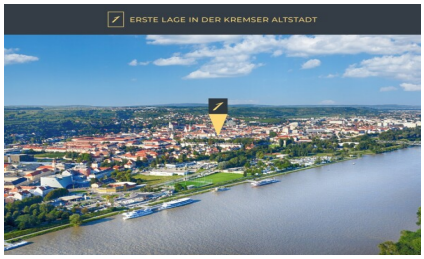












WICHTIGE HINWEISE

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/2019