

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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2063
3500 Krems an der Donau

WOHNEN & ARBEITEN, KREMS, ALTSTADT, NEUBAU, ERSTBEZUG: 3 ZIMMER, 82 M² WFL., LOGGIA

Wohnfläche	82,26 m ²	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3	fGEE	0,84
Badezimmeranzahl	1	HWB (kWh/qma)	34,4
Loggiafläche	11,64 m ²		
Kaufpreis	458.600,- €		

OBJEKTBSCHREIBUNG

TOP 2 / HAUS 10

ERSTE LAGE, NEUBAU:

WOHNEN & ARBEITEN IN DER KREMSER ALTSTADT

WOHNUNG MIT LOGGIA UND PFLANZBEET

Erstbezug ab Juli 2026

Diese Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ihr berufliches Wirken mit einer repräsentativen Adresse verbinden möchten. Mitten in der Kremser Altstadt, in der ruhig gelegenen Mühlbachgasse 10, vereint sie zentrale Lage, hochwertige Ausstattung und optimale Alltagstauglichkeit für selbstständige Tätigkeit mit Kundenkontakt. Die direkte Erreichbarkeit von der Straße unterstreicht den professionellen Charakter dieser Immobilie und schafft einen klaren, unkomplizierten Zugang für Kundinnen und Kunden. Top 2 im Haus 10 ist eine Wohnung mit echter Perspektive für Selbstständige, Freiberufler:innen und Dienstleister:innen, die Arbeiten und Wohnen in einer der besten Lagen von Krems vereinen möchten – professionell, hochwertig und zukunftssicher.

RAUMKONZEPT – WOHNEN & ARBEITEN KLAR GETRENNT

Auf 82,26 m² Wohnfläche überzeugt ein großzügiges und logisch gegliedertes Raumkonzept. Der 35,02 m² große Wohn-, Koch- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lässt sich sowohl privat als auch geschäftlich vielseitig nutzen. Ein Raum eignet sich ideal als Arbeits-, Beratungs- oder Praxisraum, in dem Kundentermine in angenehmer Atmosphäre empfangen werden können. Die räumliche Trennung vom Schlafbereich ermöglicht dabei ein hohes Maß an Diskretion und Professionalität. Ein separates WC stellt einen entscheidenden Vorteil im beruflichen Alltag dar und erhöht den Komfort für Kund:innen ebenso wie für die Bewohner:innen selbst.

SANITÄRBEREICHE

Das Badezimmer ist mit bodengleicher Dusche, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet und funktional gestaltet. Das zusätzliche WC erlaubt eine klare Trennung zwischen privater Nutzung und Kundenbereich – ein wesentliches Qualitätsmerkmal für Wohnen & Arbeiten.

AUSSENBEREICH

Die 11,64 m² große Loggia mit Blick in den begrünten Innenhof bietet einen ruhigen Ort zum Durchatmen zwischen Terminen. Das Pflanzbeet mit 4,08 m² ermöglicht individuelle Begrünung und trägt zu einer angenehmen, entspannten Atmosphäre bei – ein

nicht zu unterschätzender Mehrwert im Arbeitsalltag.

OPTIONALE ERWEITERUNG – SELTENES ZUSATZANGEBOT

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich durch die Möglichkeit, einen separaten Abstell- bzw. Lagerraum mit rund 40 m² zusätzlich zu erwerben (Kaufpreis € 80.000,-). Der Raum befindet sich nur wenige Schritte entfernt im Haus 10 und eignet sich ideal als:

Archiv

Lagerfläche

Material- oder Warenraum

Technik- oder Aufbewahrungsfläche

Gerade für Selbstständige stellt diese Kombination aus Wohnung und zusätzlichem „Wirtschaftsraum“ eine interessante Lösung dar.

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

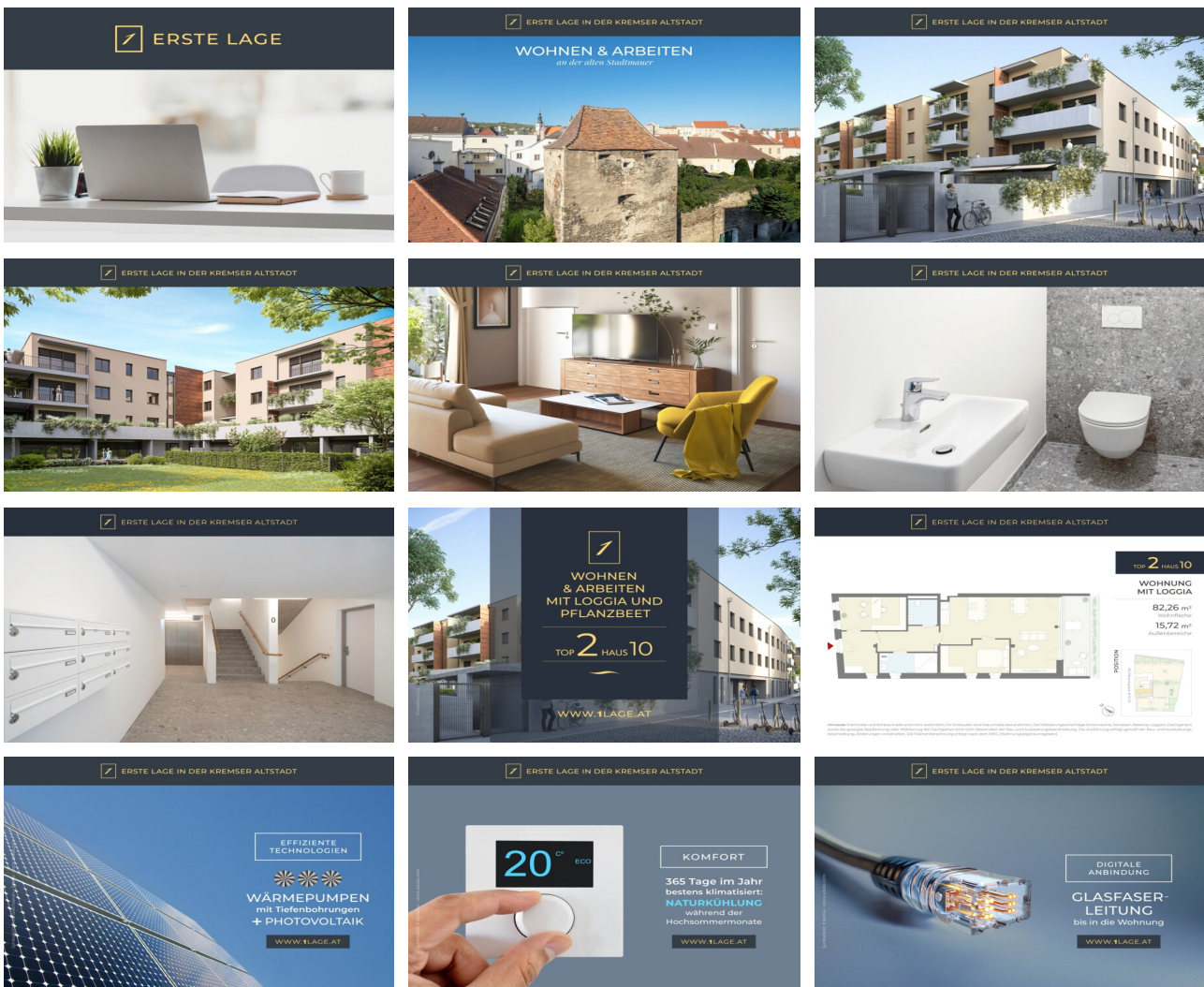
Innovatives Heiz- und Kühlsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpen
 Hauseigene Photovoltaik-Anlage zur Verringerung des allgemeinen Energiebedarfs
 Fahrrad- und Kinderwagenraum im Erdgeschoß
 98 Garagenplätze (optional)

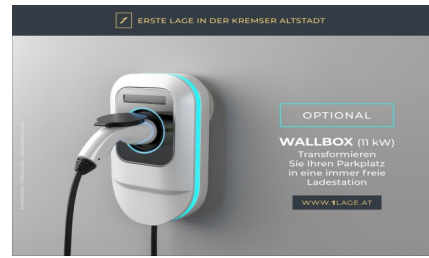
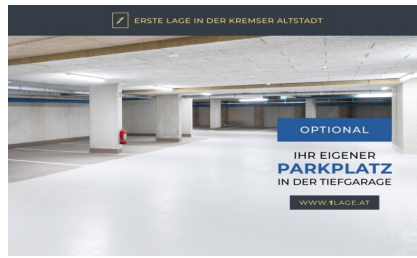
PRIVILEGIERTE LAGE

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/2063>

