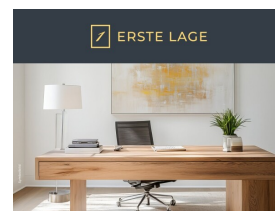


Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2099
3500 Krems an der Donau

WOHNEN & ARBEITEN, KREMS, ALTSTADT, NEUBAU, ERSTBEZUG: 3 ZIMMER, 87 M² WFL., LOGGIA

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	433.400,- €		

OBJEKTBSCHREIBUNG

TOP 1 / HAUS 10

ERSTE LAGE, NEUBAU:

WOHNEN & ARBEITEN IN DER KREMSER ALTSTADT WOHNUNG MIT LOGGIA

Erstbezug ab August 2026

Mitten in der historischen Kremser Altstadt bietet diese Wohnung die nicht alltägliche Möglichkeit, privates Wohnen und berufliche Tätigkeit in einer der besten Lagen der Stadt miteinander zu verbinden. Die Mühlbachgasse vereint zentrale Erreichbarkeit mit wohltuender Ruhe – ein Umfeld, das sowohl für konzentriertes Arbeiten als auch für entspanntes Wohnen ideale Voraussetzungen schafft.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die ihren Arbeitsplatz bewusst in ihr Wohnumfeld integrieren möchten, ohne auf Qualität, Repräsentanz und Alltagstauglichkeit zu verzichten.

RAUMKONZEPT – FLEXIBEL UND DURCHDACHT

Auf 87,06 m² Wohnfläche eröffnet sich ein klar strukturiertes Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit 35,02 m² bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung – ideal für den privaten Alltag ebenso wie für informelle Gespräche oder kurze Meetings.

Ein Raum eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer oder Beratungsraum, in dem auch gelegentlich Kundentermine stattfinden können. Ein weiterer Raum steht als Schlafraum zur Verfügung und ermöglicht eine angenehme Trennung zwischen beruflichem und privatem Bereich. Das Badezimmer ist mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Der Kaufpreis für diese Einheit 10/1 beträgt netto € 433.400,--.

Betriebskosten inkl. Ust. € 227,04

Heizkosten inkl. Ust. € 104,47

Reparaturrücklagen € 28,80

Betriebskosten gesamt inkl. Ust. € 360,31

OPTIONALE ERWEITERUNG – SELTENES ZUSATZANGEBOT

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

AUSSENBEREICH

Die 9,13 m² große Loggia mit Blick in den begrünten Innenhof bietet einen geschützten Rückzugsort im Freien. Ergänzt wird sie durch ein Pflanzbeet mit 3,21 m², das persönliche Akzente und individuelle Begrünung ermöglicht – ein angenehmer Ausgleich zum Arbeitsalltag mitten in der Stadt.

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 KREMSEER 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



✓ ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

OPTIONAL ERWEITERBAR
Eigen-Mieter oder Investor
40,79 m²

WOHNUNG MIT LOGGIA
87,06 m²
Wohnfläche
12,34 m²
Außenbereich

POSITIV

Alle Angaben sind unverbindliche Informationen und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Angaben sind nicht verbindlich und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Angaben sind nicht verbindlich und können ohne vorherige Ankündigung geändert werden.

✓ 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

GLASFASER-LEITUNG
bis in die Wohnung

WWW.ELAGE.AT

✓ ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

OPTIONAL

Ihre Traumküche
aus Meisterhand
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

✓ ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

✓ ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

WOHNEN IN DER KREMSEER ALTSTADT

✓ ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

LEGENDE

- Terrassen / Balkone
- Eigenes Grundstück
- Allgemeine Grundflächen
- Gehweg
- Wohn- & Bld. St.
- Hofraum
- Kinderkletterraum
- Fahrradraum
- Freizeitanlage
- Freizeitanlage

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/2099>

