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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2104
3500 Krems an der Donau

EXKLUSIVE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE UND GROSSZÜGIGER FREIFLÄCHE!

Wohnfläche	57,28 m²
Terrassenfläche	31,29 m²
Gartenfläche	78,45 m²
Kellerfläche	2,76 m²
Netto-Kaltmiete	800,– €
Gesamtmiete	1.128,51 €

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das eindrucksvolle Wohnbauprojekt, direkt an der mittelalterlichen Kremser Stadtmauer bietet 43 Wohnungen auf höchstem Niveau.

Mietwohnung Haus 8 Top 2

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSENBEREICHE
Mittelpunkt, der im 1. Obergeschoß gelegenen 2-Zimmer-Wohnung ist, der 27,02 m² große Wohnbereich, wo Wohnen, Kochen und Essen gekonnt zusammengeführt werden. Vom Wohnraum aus betritt man den weitläufigen Außenbereich, der aus zwei Terrassen, zwei Grünflächen und einem Pflanztrog für gärtnerische Ambitionen besteht. Bei geöffneten Terrassentüren gehen während der warmen Monate des Jahres die Innen- und Außenbereiche ineinander über, womit ein bemerkenswertes Freiraum-Wohnensemble mitten im Zentrum von Krems geschaffen wurde. Das Bad ist mit einer bodengleichen Dusche und Badewanne ausgestattet. Das WC mit Waschbecken ist separat angelegt.

AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR
Die zukünftigen Mieterinnen und Mieter 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.

Highlights:
Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage
Modernes Wohnraumkonzept Komfortbad
Einbauküche mit Markengeräten
Gemeinschafts- SAT- Anlage
Glasfaserleitung bis in die Wohnung

Parkett Eiche Natur geölt
Fußbodenheizung und -kühlung
Außenbeschattung
Innovatives Heiz- und Kühlsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpe
Hauseigene Photovoltaikanlage zur Verringerung des allgemeinen Stromverbrauchs
Kellerabteil

Die Wohnung ist ab Dezember 2026 bezugsfertig!

Die monatliche Akontozahlung für Heizung und Warmwasser beträgt inkl. USt. € 68,77.

Mietdauer: 5 Jahre
Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Auf Wunsch kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. Die monatlichen Kosten inkl. USt. und Betriebskosten belaufen sich auf € 126,--.

Die Mühlbachgasse in Krems liegt in zentraler Lage mit fußläufiger Anbindung an die Altstadt, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs zu finden sind. Restaurants und Cafés in der Umgebung bieten vielfältige kulinarische Optionen. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Zusätzlich bietet die Nähe zur Fußgängerzone eine angenehme, verkehrsberuhigte Umgebung.

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei!

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler gerne unter 0664-1203237 zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

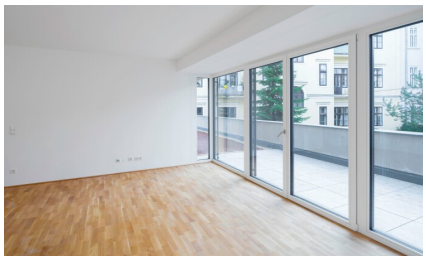
FOTOS















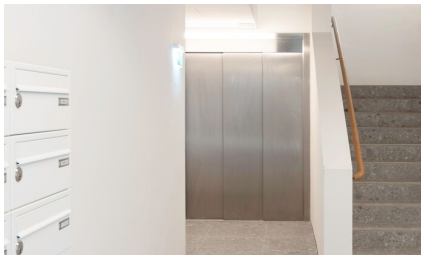








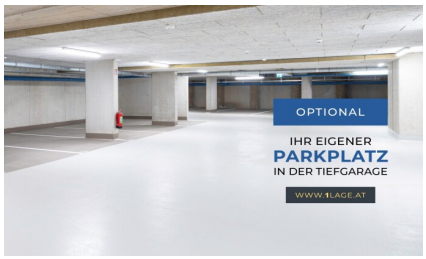


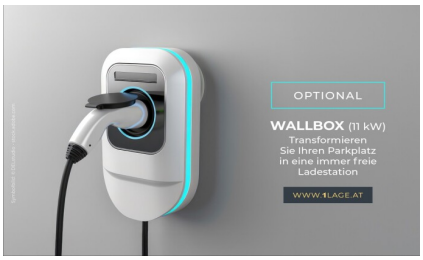


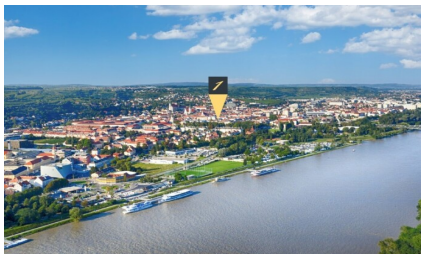














WOHNEN IN DER KREMSER ALTSTADT



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/2104