HEILIG IMMOBILIEN

EXPOSE

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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2105
3500 Krems an der Donau

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

Wohnfläche	87,06 m²
Zimmer	3
Loggiafläche	9,13 m²
Netto-Kaltmiete	1.131,78 €
Gesamtmiete	1.548,09 €

fGEE	0,84
HWB (kWh/qma)	34,4

OBJEKTBESCHREIBUNG

TOP 1 / HAUS 10
ERSTE LAGE, NEUBAU:
WOHNEN & ARBEITEN IN DER KREMSER ALTSTADT
WOHNUNG MIT LOGGIA

Erstbezug ab Dezember 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.

OPTIONALE ERWEITERUNG – SELTENES ZUSATZANGEBOT
Ein besonderer Mehrwert ergibt sich durch die Möglichkeit, einen separaten, unmittelbar angrenzenden Abstell- bzw. Lagerraum mit rund 40 m² zusätzlich anzumieten (Pauschalmiete inkl. USt. und BK: € 280,-). 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 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.

Parkett Eiche Natur geölt
Einbauküche
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.
Die monatlichen Kosten inkl. USt. (Betriebskosten, Heizkosten) belaufen sich auf € 303,13.

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

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.

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

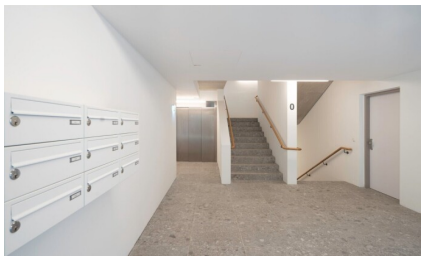
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

FOTOS

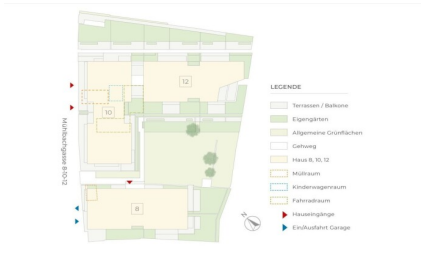






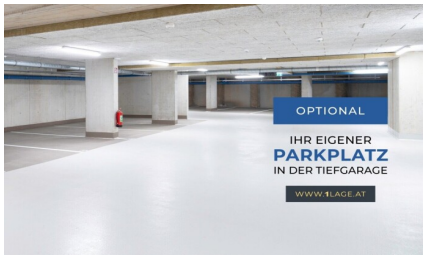


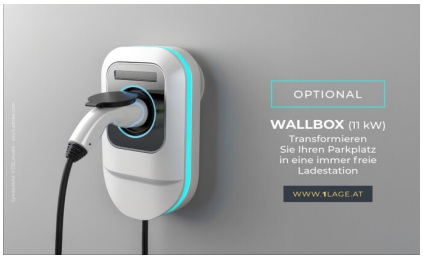


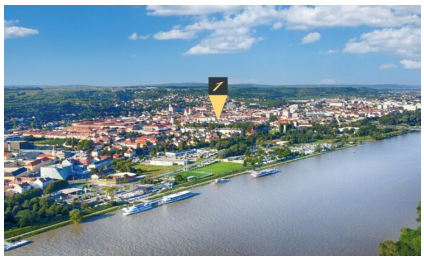













WOHNEN IN DER KREMSER ALTSTADT

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/2105