



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT



Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8-10-12 - 3500 Krems



KREMS  
AN DER DONAU

NAVIGATION





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8-10-12 - 3500 Krems



KREMS  
AN DER DONAU

NAVIGATION





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

## ZENTRAL UND RUHIG

Die Mühlbachgasse wartet gleich mit mehreren Vorzügen auf: Eingebettet in die beeindruckende historische Kulisse der charmanten Kremser Altstadt besticht sie durch ihre zentrale Lage. Zugleich bietet sie als Sackgasse auch angenehme Ruhe vom Trubel, da die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner von störendem Durchzugsverkehr verschont bleiben.

Die Wohnanlage wird, wie im Bild zu sehen, vis-à-vis vom Befestigungsturm und der alten Stadtmauer auf einem ehemaligen Parkplatz errichtet.

①

Befestigungsturm

②

Alte Stadtmauer



## HISTORISCHE WOHNKULISSE

in der Mühlbachgasse 8-10-12



②

NAVIGATION



3



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

BERATUNG & VERKAUF:

Andreas Feiler

+43 664 120 32 37

[feiler@heilig-immobilien.at](mailto:feiler@heilig-immobilien.at)

[www.heilig-immobilien.at](http://www.heilig-immobilien.at)

Heilig Immobilien GmbH

Am Südblick 7/4

3550 Langenlois

INHALT



## ÜBERBLICK

### ERSTE LAGE

Projektbeschreibung,  
Information

### LUXUS

NEU DEFINIERT



- Vielfalt an Wohnungen in zentraler und ruhiger Lage an der alten Stadtmauer
- Architektur als Statement
- Hoher Grünanteil
- Daten & Fakten
- Ausstattung
- Zeitgemäße Haustechnik
- Optionale Ausstattung

Seite 5 - 15

### WOHNUNGEN

Information, Verfügbarkeiten, Vorschau / Überblick auf die Wohnungspläne, Preise, Lagepläne



Wohnungsliste

Seite 17



Penthouse-Wohnungen mit Balkon, Terrasse

Seite 18 - 21



Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse, Grünfläche

Seite 22 - 27



Wohnungen mit Garten

Seite 28 - 30



Apartments und Studios

Seite 31 - 33



Lagepläne

Seite 34 - 37



Garagenparkplätze

Seite 38



Kaufnebenspesen, Kontakt

Seite 43



Hinweise

Seite 44



### UMGEBUNG

Freizeit, Infrastruktur,  
Verkehrsanbindung



Seite 39 - 42

NAVIGATION



4

## ERSTE LAGE ALTSTADT KREMS



### „An der alten Stadtmauer“

Die Mühlbachgasse zählt heute zu einer der exklusivsten und zentralsten Wohnadressen in der Kremser Altstadt, doch auch historisch ist sie eine nähere Betrachtung wert. Der viergeschoßige Befestigungsturm mit dem anschließenden Teil der alten Stadtmauer, die großteils unter Kaiser Friedrich III. von 1477 bis 1480 errichtet wurde, verleiht der Mühlbachgasse ihren besonderen Charme.

Bei den archäologischen Ausgrabungen, die im Zuge des Aushubs für die Tiefgarage erfolgten, lassen die zahlreichen gefundenen Artefakte nach aktuellem Forschungsstand darauf schließen, dass die Mühlbachgasse tatsächlich schon vor dem 12. Jahrhundert besiedelt war.



# LUXUS NEU DEFINIERT

Seit jeher üben Stadtzentren eine große Anziehungskraft auf Menschen aus, denn Sie sind Orte der Begegnung, der Kultur, des Handels, und in ihnen wird unermüdlich die Zukunft gestaltet. Mit ihren wunderschönen baulichen Vermächtnissen erzählen uns die historischen alten Stadtzentren bewegende Geschichten vergangener Jahrhunderte.

### KURZE WEGE

Im Zentrum zu wohnen und zu leben bietet Vorteile, die für viele Menschen heute als Neudefinition des Luxus gelten.

Kurze Wege, ob in die Arbeit, ins Geschäft, zur Universität, in den Supermarkt oder eine Kulturveranstaltung besuchen, schaffen nicht nur zeitliche Freiräume, sondern sie fördern, dank der leichtfüßigen Mobilität, auch die Lebensqualität.



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

## ZUR AUSWAHL STEHEN:

Penthouse-Dachterrassenwohnungen

•  
Wohnungen mit (und/oder) Balkon,  
Loggia, Terrasse, Grünfläche

•  
Wohnungen mit Garten

•  
Apartments und Studios



Visualisierung



Visualisierung

## VIELFALT AN WOHNUNGEN

### ATTRAKTIVE WOHNRAUMKONZEPTE

Eine breite Palette an unterschiedlich geschnittenen Wohnraumkonzepten kommt nahezu allen Bedürfnissen entgegen. Familien mit Kindern und Pärchen aller Altersgruppen können auf Wohnflächen von 27 bis 136 m<sup>2</sup> ihre individuellen Wohnräume verwirklichen.

Jede der Eigentumswohnungen in der Mühlbachgasse 8·10·12 wurde bis ins kleinste Detail durchdacht und ist unabhängig von ihrer Wohnfläche komfortabel sowie praktisch angelegt.

Die Mehrheit der Wohnungen verfügt zudem über eine großzügig dimensionierte Außenfläche, die den Wohnbereich erweitert und zu einer Oase im Freien gestaltet werden kann.

NAVIGATION





## HISTORISCH TRIFFT MODERN



### ARCHITEKTUR ALS STATEMENT

Ein Wohnbauprojekt auf einem der letzten freien Grundstücke mitten in der Kremser Altstadt zu planen, ist für die Architektinnen und Architekten von BM-WERNER eine reizvolle, außergewöhnliche und nicht zuletzt verantwortungsvolle Herausforderung. Direkt an der mittelalterlichen Stadtmauer gelegen, erfordert das Projekt ein besonderes Augenmerk auf seine Einbettung in die historische Umgebung und gleichzeitig soll es durch seine klare Architektur, Funktionalität und Zugänglichkeit bestechen.

Die Geschosse sind in sechs Türme gegliedert und quadratisch im Grundriss. Alle Wohnungen sind barrierefrei über die Liftanlagen zu erreichen und mehrheitlich mit großzügigen Glaselementen sowie ansprechenden Außenbereichen ausgestattet.



Visualisierung

## HOHER GRÜNANTEIL

Zum einen bietet die architektonische und bautechnische Exzellenz natürlich einen harmonischen und wohltuenden Anblick fürs Auge. Zum anderen werden sich die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auch an einem überdurchschnittlich hohen Grünanteil erfreuen können, der im täglichen Leben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben wird. Ein angenehmes Wohlfühlklima trägt eben nicht nur zur Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner bei, sondern es kann auch langfristig die Gesundheit fördern.

Die dichte Begrünung innerhalb der Wohnanlage in der Kremser Altstadt ist dem Geschick der Architektinnen und Architekten sowie dem bewussten Verzicht auf die Nutzung der maximal möglichen Verbauungsfläche zu verdanken.



Visualisierung

## DATEN & FAKTEN

ERSTE LAGE IN DER KREMSER ALTSTADT

- **Adresse:**  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems an der Donau
- **6 Penthouse-Wohnungen:**  
64 bis 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **17 Wohnungen mit Garten:**  
51 bis 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **13 Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse, Grünfläche:**  
51 m<sup>2</sup> bis 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **7 Apartments & Studios:**  
27 bis 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **2 Gewerbeobjekte** als Büro, Kanzlei oder Ordination:  
83, 87 bzw. 171 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **3 Aufzugsanlagen:**  
Von der Tiefgarage bis ins 3. OG
- **1 Einlagerungsraum/Wohnung**
- **Tiefgaragenparkplatz** (optional)
- **Fahrradabstellraum**
- **Kinderwagenraum**
- **Modernes Energiekonzept** für dauerhaft niedrige Betriebskosten: Warmwasseraufbereitung, Heizung und Kühlung erfolgen durch effiziente Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen.
- **Naturkühlung** während der Hochsommermonate: Bei Bedarf zirkuliert kaltes Wasser im Heizsystem, wodurch sich die Raumtemperatur um ca. 2 bis 4 °C senken lässt, sofern die direkte Sonneneinstrahlung mit der elektrischen Beschattung unterbunden wird. Die durch die Kühlung zurückgewonnene Wärme wird (bei Bedarf) für die hauseigene Warmwassererzeugung genutzt.
- **Photovoltaikanlagen auf den Dächern:**  
Mit einer Leistung von ca. 30 kWp werden sie den allgemeinen Stromverbrauch für Beleuchtung, Wärmepumpen und Aufzüge reduzieren.
- **HWB / fGEE Haus 8:** 30,3 kWh/m<sup>2</sup>a / 0,79  
**HWB / fGEE Haus 10, 12:** 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a / 0,84
- **Wallbox für E-Auto** (optional): Jeder Parkplatz kann mit einer Wallbox ausgerüstet werden.
- **Allgemeiner Gartenbereich**
- **Hoher Grünanteil** in der Wohnanlage mit Eigengärten, Pflanztrögen, Pflanzbeeten und Gründächern zur Verbesserung des Mikroklimas.

NAVIGATION



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

Symbolbild



AUSSTATTUNG





## ERSTE LAGE AUSSTATTUNG



Symbolbild

### WEIL WOHNEN HAUPTSACHE IST!

Der Grad des Wohlempfindens in einer Wohnung wird – abgesehen von der Lage, architektonischen Planungsqualität und Bauausführung – ganz entscheidend von der Wahl der Materialien, deren visuellen und haptischen Qualitäten sowie deren ästhetischem Zusammenspiel geprägt.

Trotz – oder vielleicht auch als Folge – einer stets zunehmenden Modernisierung und Digitalisierung im Alltag, erfreuen sich heute „ursprüngliche“ Materialien als archaisches Gegengewicht großer Beliebtheit, sorgen sie doch für ein besonderes Maß an Geborgenheit und Erdung. Ein geöltes Eichenparkett vermittelt beispielsweise neben seiner massiven und natürlichen Ausstrahlung schon beim Begehen ein erhabenes Gefühl des Schreitens.



QUALITÄT  
ist fühlbar

Symbolbild

## AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Parkett Eiche Natur geölt
- Fußbodenheizung (individuelle Regelung)
- Naturkühlung während der Sommermonate
- Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen
- Komfortbad mit bodenbündiger Dusche
- Markenarmaturen und -Sanitärkeramik
- Verfliesung mit Feinsteinzeug 60 x 60 cm (auf Wunsch weiße Wandfliesen 30 x 60 cm)
- Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch
- Glasfaserleitung bis in die Wohnung
- Elektrische Außenbeschattung
- Photovoltaikanlage am Dach

### OPTIONALE AUSSTATTUNG

- Küche, Badezimmermöblierung, Stauraumgestaltung, Interior Design
- Tiefgaragenparkplatz
- Wallbox für E-Auto

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

NAVIGATION



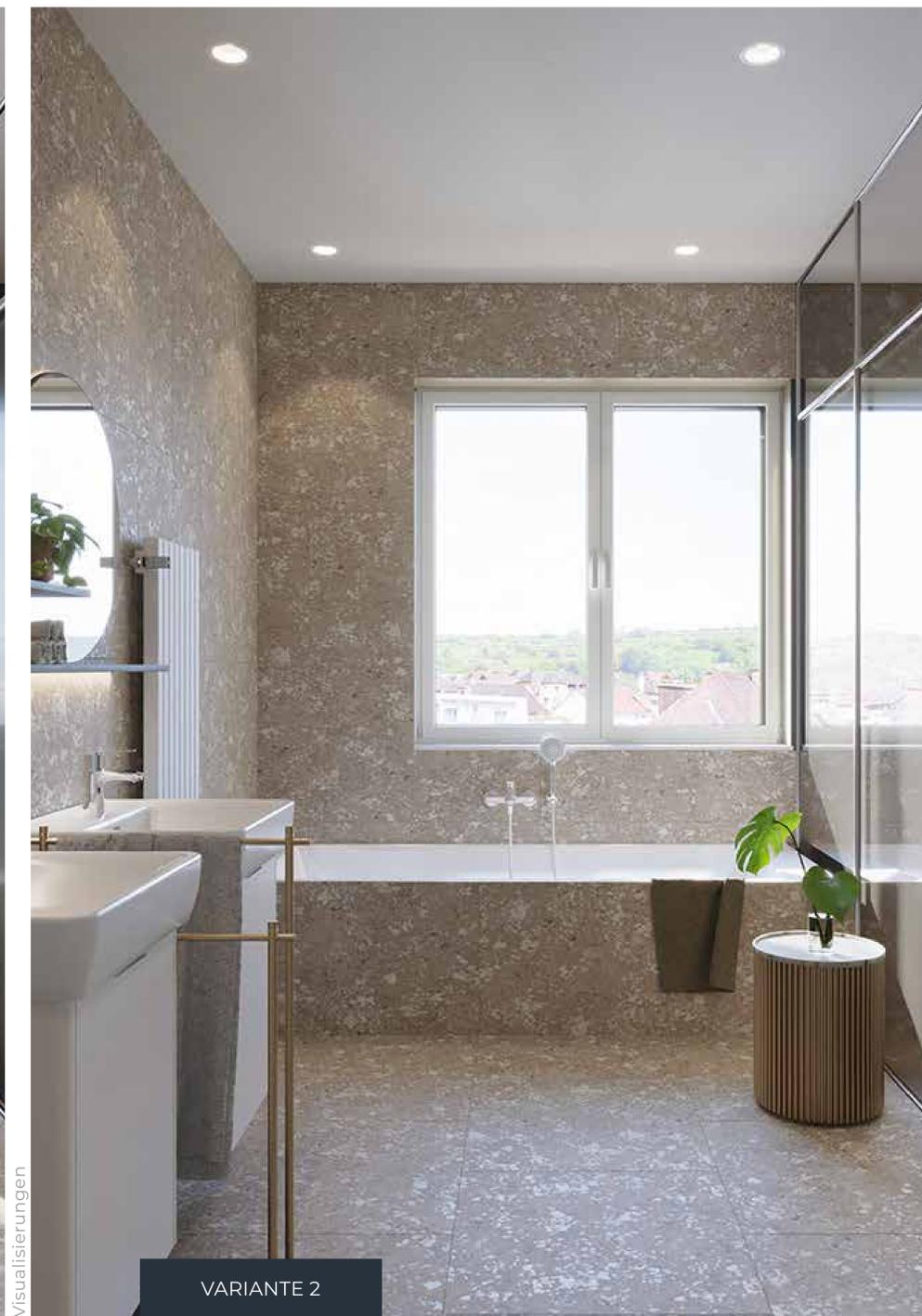


## DESIGN DALL'ITALIA

INDIVIDUALISIEREN SIE  
IHR BADEZIMMER



VARIANTE 1



VARIANTE 2

Visualisierungen



## DESIGN AUS ITALIEN

### HOCHWERTIGE WAND- UND BODENBELÄGE

Wir möchten, dass Sie sich in Ihrem Badezimmer rundum wohlfühlen, und dafür wurde neben der optimalen Positionierung sowie Funktionalität der Sanitärelemente auch dem Design der Wand- und Bodenbeläge viel Aufmerksamkeit gewidmet. Zur Auswahl stehen Designs der italienischen Feinsteinzeugserie Mirage NORR (60 x 60 cm), die sich durch eine unregelmäßige und zugleich harmonisch wirkende Körnung mit einer leicht dreidimensionalen Wirkung auszeichnen. Als Kontrast können diese mit weißen matten Fliesen (30 x 60 cm) kombiniert werden.

Solange es der Baufortschritt zulässt, können Sie im Zuge der Bemusterung Ihre Wunschkombination festlegen. Einen komfortablen und barrierefreien Zugang ohne Stufe bieten die bodengleich gefliesten geräumigen Duschen.

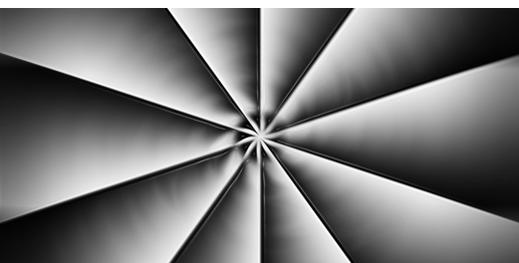


NAVIGATION





## EMISSIONSFREIE TECHNOLOGIEN



Symbolfoto

### REDUZIERTER „CO<sub>2</sub>-WOHNABDRUCK“

In der Wohnanlage Mühlbachgasse 8·10·12 wird ein emissions-freies sowie effizient arbeitendes innovatives Heizsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpen installiert, welches während der Sommermonate auch eine Naturkühlung ohne Betriebsgeräusche und Luftbewegungen ermöglicht. Die Naturkühlung erfolgt über das Heizsystem, in dem kaltes Wasser zirkuliert, wodurch sich die Raumtemperatur um ca. 2 bis 4 °C senken lässt, sofern die direkte Sonneneinstrahlung mittels der Außenraffstores unterbunden wird.

Die Kombination aus Naturkühlung und Wärmedämmung garantiert den Bewohnerinnen und Bewohnern trotz tendenziell steigender Außentemperaturen ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten.



## 30 kWp PHOTOVOLTAIK- ANLAGE

Auf den begrünten Dächern werden Photovoltaikmodule mit einer Nennleistung von gesamt ca. 30 kWp installiert, um den allgemeinen Stromverbrauch für die Beleuchtung, Liftanlagen und Wärmepumpen zu verringern. Der jährliche Ertrag einer Photovoltaikanlage ist vom Standort, der Einstrahlungsintensität (Nebel, Bewölkung oder Sonnenschein), Ausrichtung zur Sonne und der Effizienz der eingesetzten Module abhängig.

NAVIGATION



12

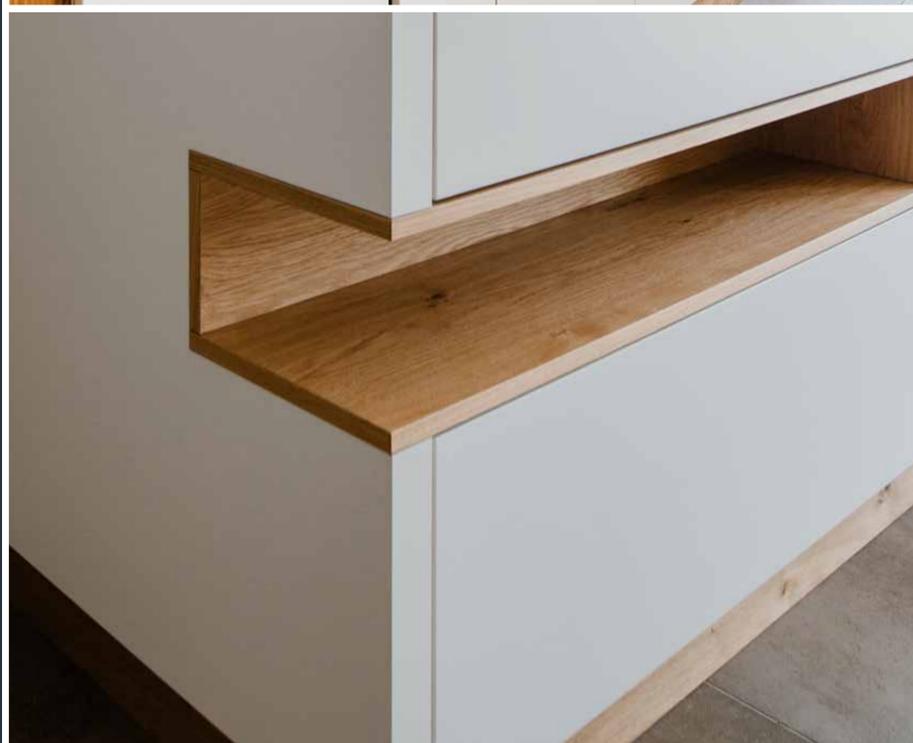


# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



OPTIONALE  
AUSSTATTUNG



## KÜCHE, BAD, INTERIOR DESIGN

### HANDWERKSQUALITÄT SEIT 1968

Bei der **Tischlerei Bauer** wird individuell geplant, persönlich betreut und die Wünsche der Kundinnen und Kunden genießen höchste Priorität. Ob **Küche, Bad, Stauraumgestaltung oder Interior Design**, das Experten-Team der Tischlerei Bauer begleitet Sie von der Planung bis zur Realisierung Ihres Ausstattungstraums und steht Ihnen auch nach Projektabschluss für alle Fragen gerne zur Verfügung.



Bitte wenden Sie sich direkt an:

**Thomas Hagl:** T +43 2732 826 46 28

t.hagl@tischlerei-bauer.at · tischlerei-bauer.at

Tischlerei Bauer · Hohensteinstraße 14 · 3500 Krems



## IHRE NEUE KÜCHE NACH MASS

Möchten Sie gleich bei der Schlüsselübergabe Ihre „Traumküche“ betriebsbereit vorfinden?

Solange es der Baufortschritt zulässt, erfüllen wir Ihnen diesen Wunsch sehr gerne, weil eine vorinstallierte (optionale) Küche viel Zeit spart und den Einzug ins neue Zuhause entspannter gestaltet.

Da die Installation der Küche während der abschließenden Bauarbeiten eine präzise, professionelle und nicht zuletzt verlässliche Koordination erfordert, bitten wir um Verständnis, dass wir diesen Service nur in Zusammenarbeit mit der Tischlerei Bauer in Krems anbieten, wo Sie neben der bekannt hohen Qualität ein bereits mit den Wohnungsplänen vertrautes erstklassiges Team erwartet, das sich auf die Realisierung Ihrer individuellen Küche freut.



NAVIGATION





## ERSTE LAGE FÜR E-MOBILITÄT



Symbolfoto

### ZUKUNFTSSICHERE GARAGENPLÄTZE

Auch wenn Sie vielleicht erst in ein paar Jahren auf ein Elektroauto umsteigen möchten, alle 98 Garagenparkplätze in der Mühlbachgasse 8·10·12 werden für die Installation der Ladeinfrastruktur vorbereitet und sind somit für die elektrifizierte Automobilzukunft bestens gerüstet – mitten in Krems.

#### Ihre private Stromtankstelle

Als Käuferinnen und Käufer eines Garagenparkplatzes können Sie somit jederzeit (auf eigene Kosten) Ihre private Stromtankstelle realisieren und optional eine Wallbox (bis 11 kW) installieren lassen. Die Abrechnung erfolgt wahlweise über einen eigenen Zähler oder über den Wohnungszähler. Weitere Details zur E-Mobilität erfahren Sie von Ihrem Betreuer Andreas Feiler.



Symbolfoto

Symbolbild

## JEDERZEIT EINFACH ZU HAUSE LADEN

Komfortabler, entspannter und nicht zuletzt preiswerter, als abends das E-Auto an der optionalen privaten Wallbox anstecken und in der Früh mit aufgeladener Batterie losfahren zu können, lässt sich ein E-Auto aktuell nicht betreiben.

Positiver Begleitaspekt:  
Langsames und somit schonendes Laden an der Wallbox mit bis zu 11 kW verlängert die Lebensdauer der Batterie.

NAVIGATION





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



WOHNUNGEN

Symbolbild



16

## AKTUELL VERFÜGBARE WOHNUNGEN Stand: 14.01.2025

### PENTHOUSE-WOHNUNGEN MIT BALKON, LOGGIA

Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Zimmer	Balkon	Loggia	Kaufpreis €
▶ 20	12	3. OG	129,13 m <sup>2</sup>	4	12,20 m <sup>2</sup>	10,52 m <sup>2</sup>	864.000

### WOHNUNGEN MIT GARTEN, TERRASSE

Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Zimmer	Terrasse	Garten	Kaufpreis €
▶ 1	12	EG	72,87 m <sup>2</sup>	3	22,60 m <sup>2</sup>	47,69 m <sup>2</sup>	484.000
▶ 2	12	EG	72,76 m <sup>2</sup>	3	22,95 m <sup>2</sup>	55,07 m <sup>2</sup>	484.000
▶ 4	12	EG	55,80 m <sup>2</sup>	2	21,01 m <sup>2</sup>	30,12 m <sup>2</sup>	354.000
▶ 5	12	EG	56,33 m <sup>2</sup>	2	15,75 m <sup>2</sup>	16,33 m <sup>2</sup>	348.000

### STUDIO

Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Zimmer	Balkon	Terrasse	Kaufpreis €
▶ 15	12	2. OG	31,50 m <sup>2</sup>	1	—	13,37 m <sup>2</sup>	244.000

### BERATUNG & VERKAUF



**Andreas Feiler**  
 HEILIG IMMOBILIEN GMBH  
 Am Südblick 7 / 4  
 3550 Langenlois

**T +43 664 120 32 37**  
 feiler@heilig-immobilien.at  
 www.heilig-immobilien.at  
 www.1lage.at

**HEILIG**  
 IMMOBILIEN

Kaufnebenspesen ▶

### WOHNUNGEN MIT BALKON, LOGGIA, TERRASSE, GRÜNFLÄCHE

Top	Haus	Geschoß	Wohnfläche	Zimmer	Balkon	Loggia	Terrasse	Grünfläche	Kaufpreis €
▶ 2	8	1. OG	57,28 m <sup>2</sup>	2	—	—	31,29 m <sup>2</sup>	78,45 m <sup>2</sup>	429.000
▶ 3	8	1. OG	54,17 m <sup>2</sup>	2	—	—	23,47 m <sup>2</sup>	37,59 m <sup>2</sup>	398.000
▶ 6	10	1. OG	80,67 m <sup>2</sup>	3	—	—	18,17 m <sup>2</sup>	—	520.000
▶ 7	10	1. OG	76,67 m <sup>2</sup>	3	—	27,13 m <sup>2</sup>	20,44 m <sup>2</sup>	39,50 m <sup>2</sup>	550.000
▶ 12	10	2. OG	76,58 m <sup>2</sup>	3	5,26 m <sup>2</sup>	10,03 m <sup>2</sup>	—	—	488.000
▶ 13	12	1. OG	75,40 m <sup>2</sup>	3	—	—	21,71 m <sup>2</sup>	21,27 m <sup>2</sup>	510.000
▶ 14	12	2. OG	70,48 m <sup>2</sup>	3	12,12 m <sup>2</sup>	—	—	—	464.000

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei!

**P** [Verfügbare Garagenplätze ▶](#)

#### Hinweise zu den Wohnungsplänen:

Im Plan vorhandene Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Balkone, Loggien, Dachgärten) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Flächenberechnung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Änderungen vorbehalten.

NAVIGATION



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



Visualisierung

PENTHOUSE-  
WOHNUNGEN

NAVIGATION



18



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

PENTHOUSE-  
WOHNUNGEN  
MIT BALKON, TERRASSE

•  
64 bis 129 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

+

12 bis 22 m<sup>2</sup>

Außenbereiche

•  
Link zu den  
Wohnungsplänen:

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



Symbolbild



## DER HOCHSITZ

### PENTHOUSE-WOHNUNGEN

Die sechs Penthouse-Wohnungen in der Mühlbachgasse 8·10·12 bieten neben der ERSTEN LAGE in der Kremser Altstadt und den allseits bekannten Vorzügen, ganz oben wohnen zu können, ein exklusives Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Mit viel Fläche, architektonischer Finesse, einer hochwertigen Ausstattung sowie dem Einsatz modernster emissionsfreier Technologien für Heizung und Kühlung repräsentieren die Penthouse-Wohnungen die exklusivste Kategorie in der Wohnanlage.

Die weitläufig gestalteten Terrassen, Loggien und Balkone laden zum vergnüglichen und entspannten Verweilen im Freien ein und vermitteln ein Gefühl von Urlaub mitten im Alltag. Alle Wohnungen sind durch die Liftanlagen barrierefrei zu erreichen.

NAVIGATION





## ERSTE LAGE

PENTHOUSE-WOHNUNGEN  
MIT BALKON, TERRASSE



### WOHNBEREICHE DER EXTRAKLASSE

Unabhängig von der Größe der Penthouse-Wohnungen wird den offen gestalteten Wohnbereichen ein hohes Maß an architektonischer Aufmerksamkeit und Detailverliebtheit zuteil.

Dank der attraktiven Dimensionierung werden Wohnen, Kochen sowie Essen auf hohem Niveau zusammengeführt, ohne dabei den Faktor Gemütlichkeit auch nur im Ansatz zu schmälern.

Die großflächigen Verglasungen sorgen stets für ausreichend Tageslicht und während der warmen Jahreszeit erschließen sich bei geöffneten Terrassentüren luftige Lebensbereiche der Extraklasse, die zu einem unbeschwernten „Wohnen unter freiem Himmel“ einladen.



**ABENDSTIMMUNG**  
IN DER MÜHLBACHGASSE

Visualisierung

NAVIGATION



## WOHNUNGSPLÄNE ÜBERBLICK/VORSCHAU

### HAUS 12 TOP 20 / 3.OG-4 Zimmer

Wohnfläche	129,13 m <sup>2</sup>
Außenbereiche gesamt	22,72 m <sup>2</sup>
Kaufpreis €	864.000



Alle Wohnungspläne inklusive detaillierter Flächenangaben stehen im Großformat auf der Website [www.1lage.at](http://www.1lage.at) zur Ansicht und zum Download bereit.

Link zu den verfügbaren Penthouse-Wohnungen:

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

Wohnungspläne in gedruckter Form sowie den **ERSTE LAGE Katalog** erhalten Sie von Ihrem Betreuer Andreas Feiler.

Die verfügbaren **Parkplätze** in der Tiefgarage finden Sie in der Tabelle auf Seite 38.

**P** GARAGENPLÄTZE

BERATUNG & VERKAUF:

Andreas Feiler

+43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

NAVIGATION

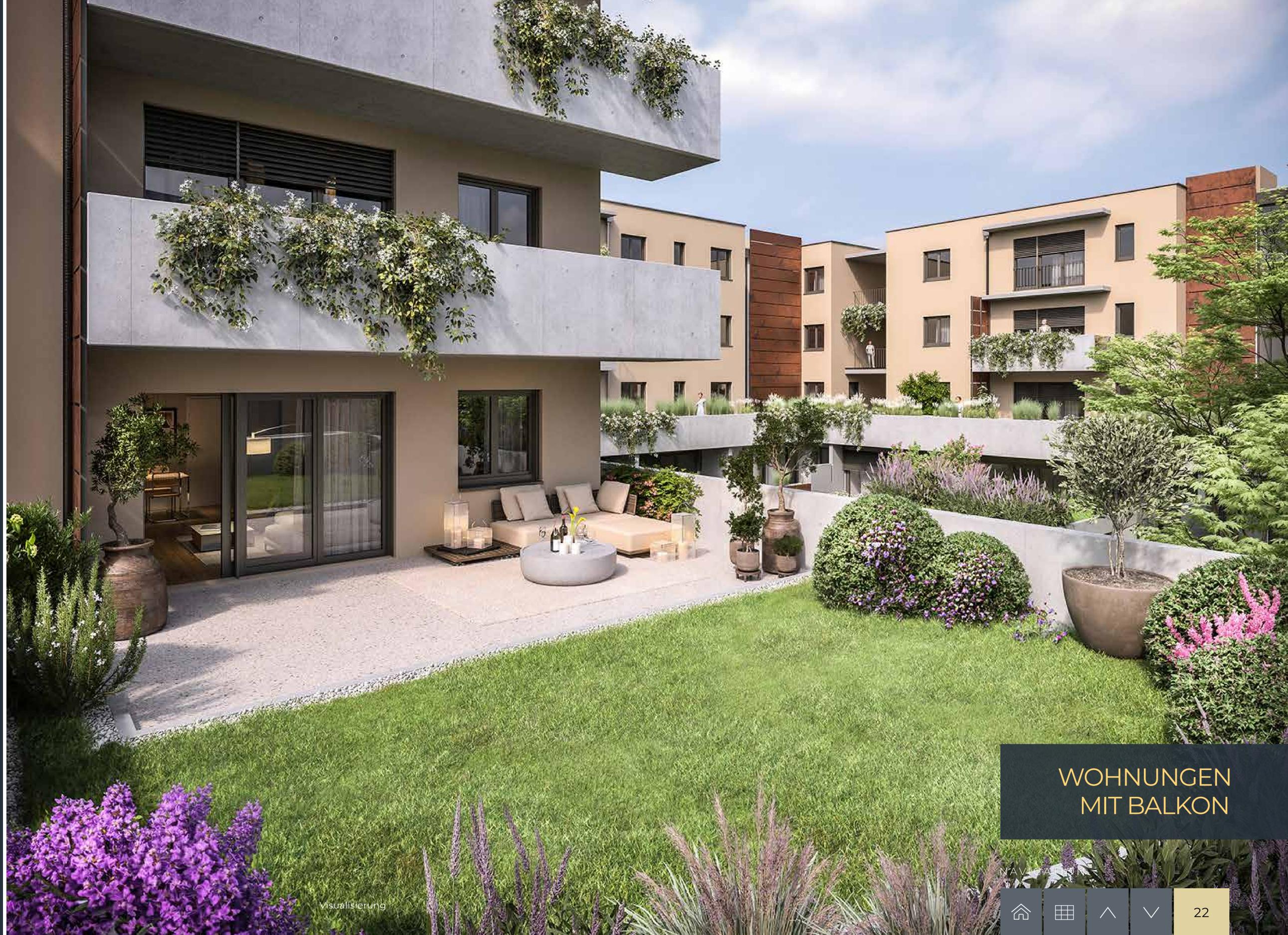


# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



WOHNUNGEN  
MIT BALKON

Visualisierung



22



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

WOHNUNGEN  
MIT BALKON, LOGGIA,  
TERRASSE,  
GRÜNFLÄCHE

•  
54 bis 80 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

+

7 bis 109 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche

•  
Link zu den  
Wohnungsplänen:

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



Visualisierung



## BEGEHRTER FREIRAUM

In der Altstadt von Krems zu wohnen und einen Außenbereich zu besitzen, ist eine begehrte und nicht zuletzt auch praktische Kombination. Diese Außenbereiche sind eben nicht nur der komfortabelste und unkomplizierteste Lebensraum im Freien, sondern jeder für sich ist wie ein kleines Universum großer Möglichkeiten und ein Quell nicht versiegender Wohnfreude.

Sie erfordern im Vergleich zu einem Garten mit Wiese nur wenig Pflege und bieten dennoch die Möglichkeit, am Abend bei einem Drink im Freien den Tag ausklingen zu lassen oder die ersten warmen Sonnentage im Frühling genießen zu können.

Natürlich ist immer genug Platz für einen kleinen Kräutergarten und Begrünung vorhanden, um Ihren Freiraum mitten in Krems noch ansprechender zu gestalten.

NAVIGATION





## ERSTE LAGE

WOHNUNGEN MIT BALKON,  
LOGGIA, TERRASSE, GRÜNFLÄCHE

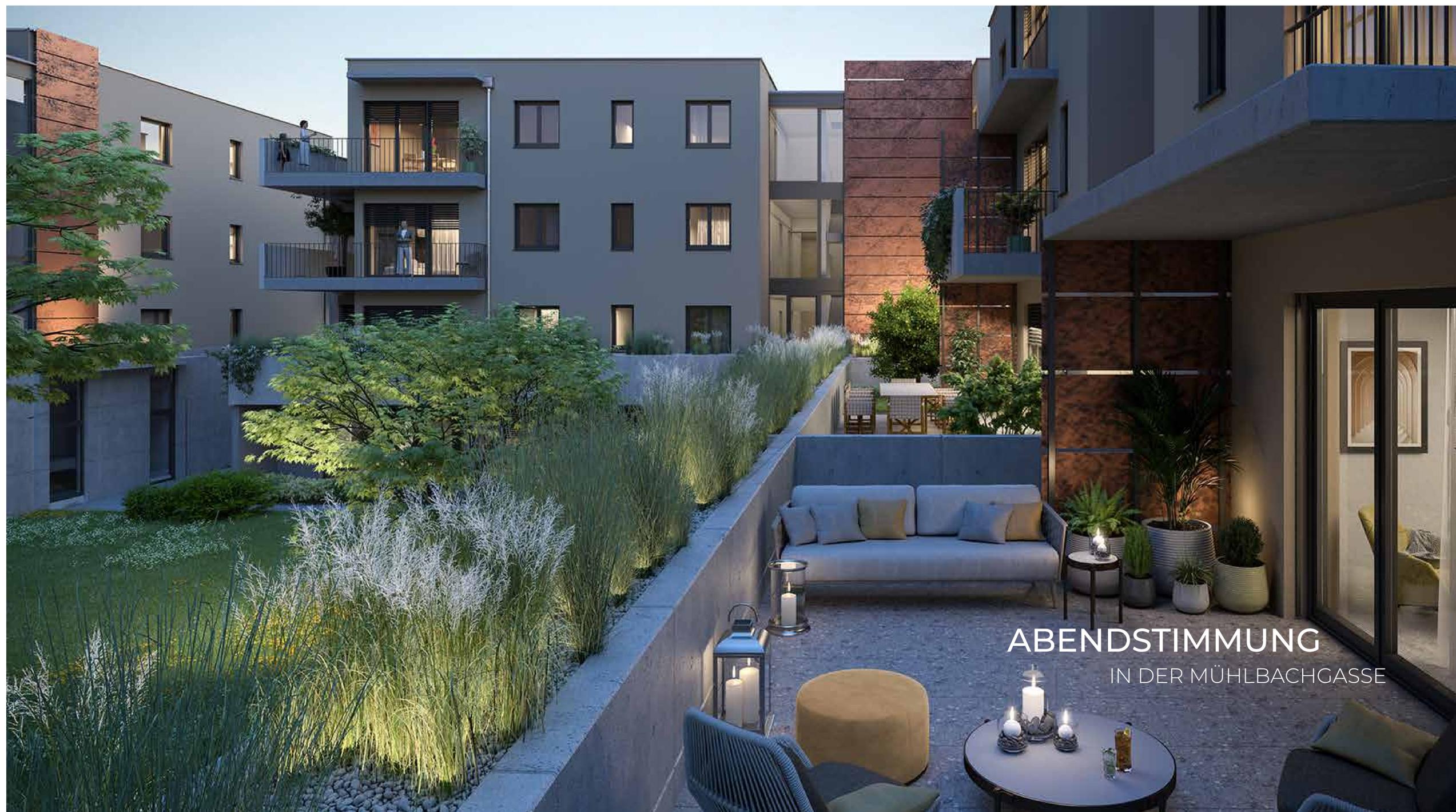


Visualisierung

## MODERNE RAUMPLANUNG

Die architektonisch gekonnt auf den Punkt gebrachten Raumplanungen gewährleisten komfortables Wohnen. Die offenen und freizügig gestalteten Wohnbereiche ermöglichen entspanntes Wohnen, Kochen und Essen auf hohem Niveau. Einige Wohnungen warten zudem mit einer Besonderheit auf, die im Neubau heute nur mehr sehr selten anzutreffen ist: eine vom Wohnraum räumlich separierte Küche!

Die großflächigen Verglasungen binden den Außenbereich zu jeder Jahreszeit visuell in den Wohnbereich mit ein. Zur Auswahl stehen aktuell Wohnungen von 54 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich der Außenbereiche. Alle Wohnungen sind durch die Liftanlagen barrierefrei zu erreichen.



ABENDSTIMMUNG  
IN DER MÜHLBACHGASSE

Visualisierung

NAVIGATION



24

## WOHNUNGSPLÄNE ÜBERBLICK/VORSCHAU

### HAUS 8 TOP 2 / 1.OG-2 Zimmer

Wohnfläche **57,28 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche gesamt **109,74 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **429.000**



### HAUS 8 TOP 3 / 1.OG-2 Zimmer

Wohnfläche **54,17 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche gesamt **61,06 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **398.000**



Alle **Wohnungspläne** inklusive detaillierter Flächenangaben stehen im Großformat auf der Website [www.1lage.at](http://www.1lage.at) zur Ansicht und zum Download bereit.

Link zu den verfügbaren Wohnungen mit **Balkon, Terrasse, Loggia, Grünfläche:**

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

Wohnungspläne in gedruckter Form sowie den **ERSTE LAGE Katalog** erhalten Sie von Ihrem Betreuer Andreas Feiler.

Die verfügbaren **Parkplätze** in der Tiefgarage finden Sie in der Tabelle auf Seite 38.

**P GARAGENPLÄTZE**

**BERATUNG & VERKAUF:**

Andreas Feiler

+43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

NAVIGATION

## WOHNUNGSPLÄNE ÜBERBLICK/VORSCHAU

### HAUS 10 TOP 6 / 1.OG-3 Zimmer

Wohnfläche **80,67 m<sup>2</sup>**  
Außenbereich **18,17 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **520.000**



### HAUS 10 TOP 7 / 1.OG-3 Zimmer

Wohnfläche **76,67 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche gesamt **87,07 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **550.000**



Alle **Wohnungspläne** inklusive detaillierter Flächenangaben stehen im Großformat auf der Website [www.1lage.at](http://www.1lage.at) zur Ansicht und zum Download bereit.

Link zu den verfügbaren Wohnungen mit Balkon, Terrasse, Loggia, Grünfläche:

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

Wohnungspläne in gedruckter Form sowie den **ERSTE LAGE Katalog** erhalten Sie von Ihrem Betreuer Andreas Feiler.

Die verfügbaren **Parkplätze** in der Tiefgarage finden Sie in der Tabelle auf Seite 38.

**P** GARAGENPLÄTZE

**BERATUNG & VERKAUF:**

Andreas Feiler

+43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

NAVIGATION

## WOHNUNGSPLÄNE ÜBERBLICK/VORSCHAU

### HAUS 10 TOP 12 / 2.OG-3 Zimmer

Wohnfläche **76,58 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche gesamt **15,29 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **488.000**



### HAUS 12 TOP 14 / 2.OG-3 Zimmer

Wohnfläche **70,48 m<sup>2</sup>**  
Außenbereich **12,12 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **464.000**



### HAUS 12 TOP 13 / 1.OG-3 Zimmer

Wohnfläche **75,40 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche gesamt **42,98 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **510.000**



Alle Wohnungspläne inklusive detaillierter Flächenangaben stehen im Großformat auf der Website [www.1lage.at](http://www.1lage.at) zur Ansicht und zum Download bereit.

Link zu den verfügbaren Wohnungen mit Balkon, Terrasse, Loggia, Grünfläche:

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

Wohnungspläne in gedruckter Form sowie den **ERSTE LAGE Katalog** erhalten Sie von Ihrem Betreuer Andreas Feiler.

Die verfügbaren **Parkplätze** in der Tiefgarage finden Sie in der Tabelle auf Seite 38.

**P** GARAGENPLÄTZE

BERATUNG & VERKAUF:

Andreas Feiler

+43 664 120 32 37



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



WOHNUNGEN  
MIT GARTEN

Visualisierung

NAVIGATION



28



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

WOHNUNGEN  
MIT GARTEN  
UND TERRASSE

•  
55 bis 72 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

+

51 bis 78 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche

•  
Link zu den  
Wohnungsplänen:

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



Symbolbild

## GRÜNER LUXUS

### PRIVATE WIESE IN DER KREMSER ALTSTADT

Die eigene Wiese ist im Kremser Zentrum ein wahrer wie rarer Luxus, da der Platz für private Gärten im innersten Stadtgebiet generell ein beschränktes Gut ist. In der Kremser Altstadt zu wohnen und doch einen Garten sein Eigen nennen zu können, stellt für viele Menschen die perfekte Wohnkonstellation dar. Ein solcher Rückzugsort inmitten der Stadt ist von unschätzbarem Wert und bietet die Möglichkeit, die Natur zu genießen, ohne auf die zahlreichen Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Aktuell sind noch vier Wohnungen mit Garten von 55 bis 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügbar. Zum entspannten Verweilen im Freien steht – je nach Wohnungsgröße – ein vom Wohnraum betretbarer 51 bis 78 m<sup>2</sup> großer Außenbereich bereit.



NAVIGATION

## WOHNUNGSPLÄNE ÜBERBLICK/VORSCHAU

### HAUS 12 TOP 1 / EG-3 Zimmer

Wohnfläche **72,87 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche gesamt **70,29 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **484.000**



### HAUS 12 TOP 2 / EG-3 Zimmer

Wohnfläche **72,76 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche gesamt **78,02 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **484.000**



### HAUS 12 TOP 4 / EG-2 Zimmer

Wohnfläche **55,80 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche gesamt **51,13 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **354.000**



### HAUS 12 TOP 5 / EG-2 Zimmer

Wohnfläche **56,33 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche gesamt **32,09 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **348.000**



Alle Wohnungspläne inklusive detaillierter Flächenangaben stehen im Großformat auf der Website [www.1lage.at](http://www.1lage.at) zur Ansicht und zum Download bereit.

Link zu den verfügbaren Wohnungen mit Garten:

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

Wohnungspläne in gedruckter Form sowie den **ERSTE LAGE Katalog** erhalten Sie von Ihrem Betreuer Andreas Feiler.

Die verfügbaren **Parkplätze** in der Tiefgarage finden Sie in der Tabelle auf Seite 38.

**P** GARAGENPLÄTZE

BERATUNG & VERKAUF:  
Andreas Feiler  
+43 664 120 32 37  
[feiler@heilig-immobilien.at](mailto:feiler@heilig-immobilien.at)

NAVIGATION

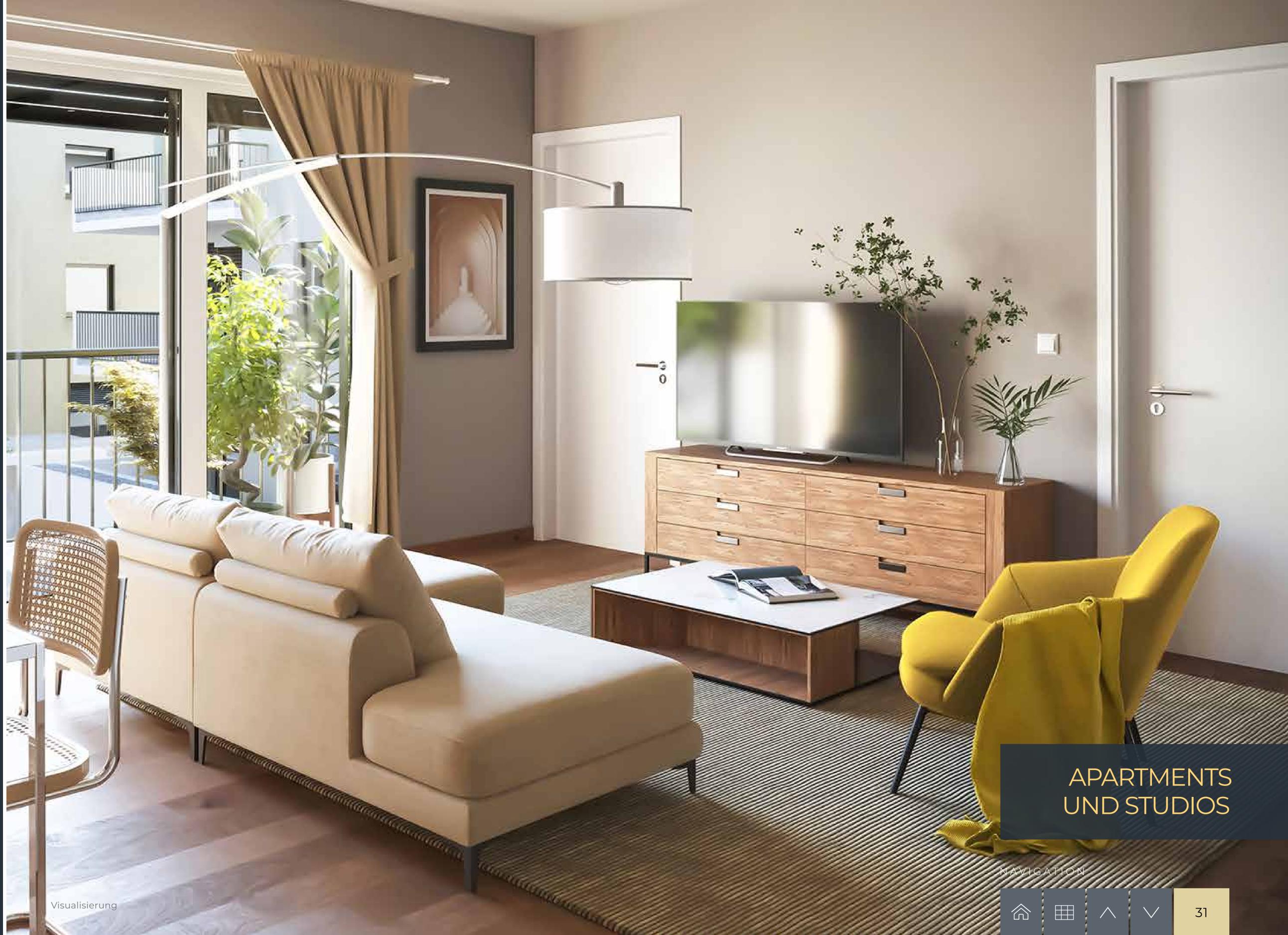


# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



Visualisierung

APARTMENTS  
UND STUDIOS

NAVIGATION



31



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

## APARTMENTS UND STUDIOS

•  
27 bis 54 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

+

9 bis 13 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche

•  
Link zu den  
Wohnungsplänen:

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



Symbolbild

## MITTEN IN KREMS

### EINSTIEG IN DIE ERSTE LAGE

Ganz gleich ob Sie allein oder zu zweit auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind, die sympathisch geschnittenen Grundrisse der Apartments und Studios in der ruhig gelegenen Mühlbachgasse 8·10·12 repräsentieren den einladenden Einstieg in die ERSTE LAGE in der Kremser Altstadt. Die detailliert gestalteten sowie durchdachten Wohnraumkonzepte stehen für entspanntes Leben und Arbeiten in innerstädtischem Ambiente.

Dank der sorgfältigen Planung der Architektinnen und Architekten lassen sich alle Bedürfnisse an Ihr gemütliches Zuhause verwirklichen. Zur Auswahl stehen noch ein Zwei-Zimmer-Apartment mit 54 m<sup>2</sup> und drei Studios von 27 bis 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Apartments und Studios sind durch die Liftanlagen barrierefrei zu erreichen.



NAVIGATION

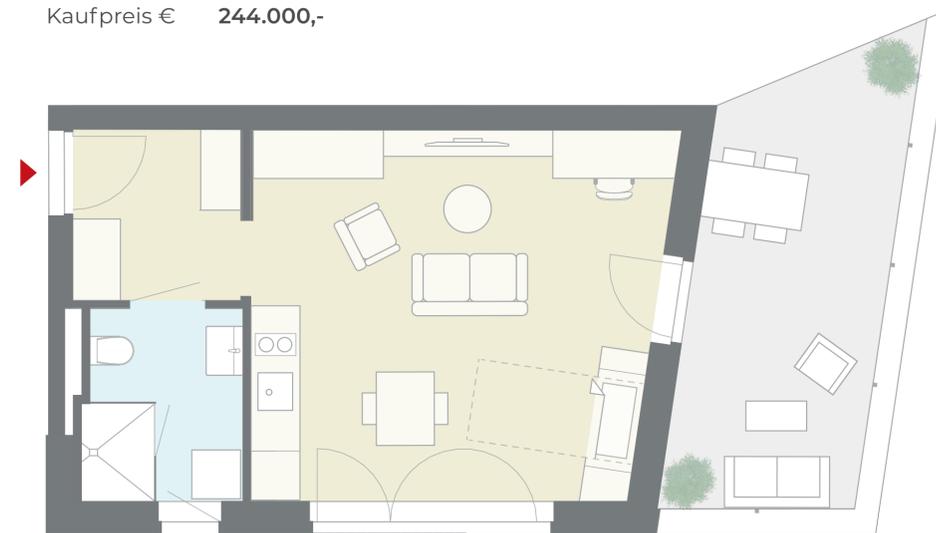


Visualisierung

## WOHNUNGSPLAN ÜBERBLICK/VORSCHAU

### HAUS 12 TOP 15 / 2.OG-1 Zimmer

Wohnfläche **31,50 m<sup>2</sup>**  
Außenbereich **13,37 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis € **244.000,-**



Alle Wohnungspläne inklusive detaillierter Flächenangaben stehen im Großformat auf der Website [www.1lage.at](http://www.1lage.at) zur Ansicht und zum Download bereit.

Link zu den verfügbaren Apartments und Studios:

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

Wohnungspläne in gedruckter Form sowie den **ERSTE LAGE Katalog** erhalten Sie von Ihrem Betreuer Andreas Feiler.

Die verfügbaren **Parkplätze** in der Tiefgarage finden Sie in der Tabelle auf Seite 38.

**P** GARAGENPLÄTZE

BERATUNG & VERKAUF:

Andreas Feiler

+43 664 120 32 37

feiler@heilig-immobilien.at

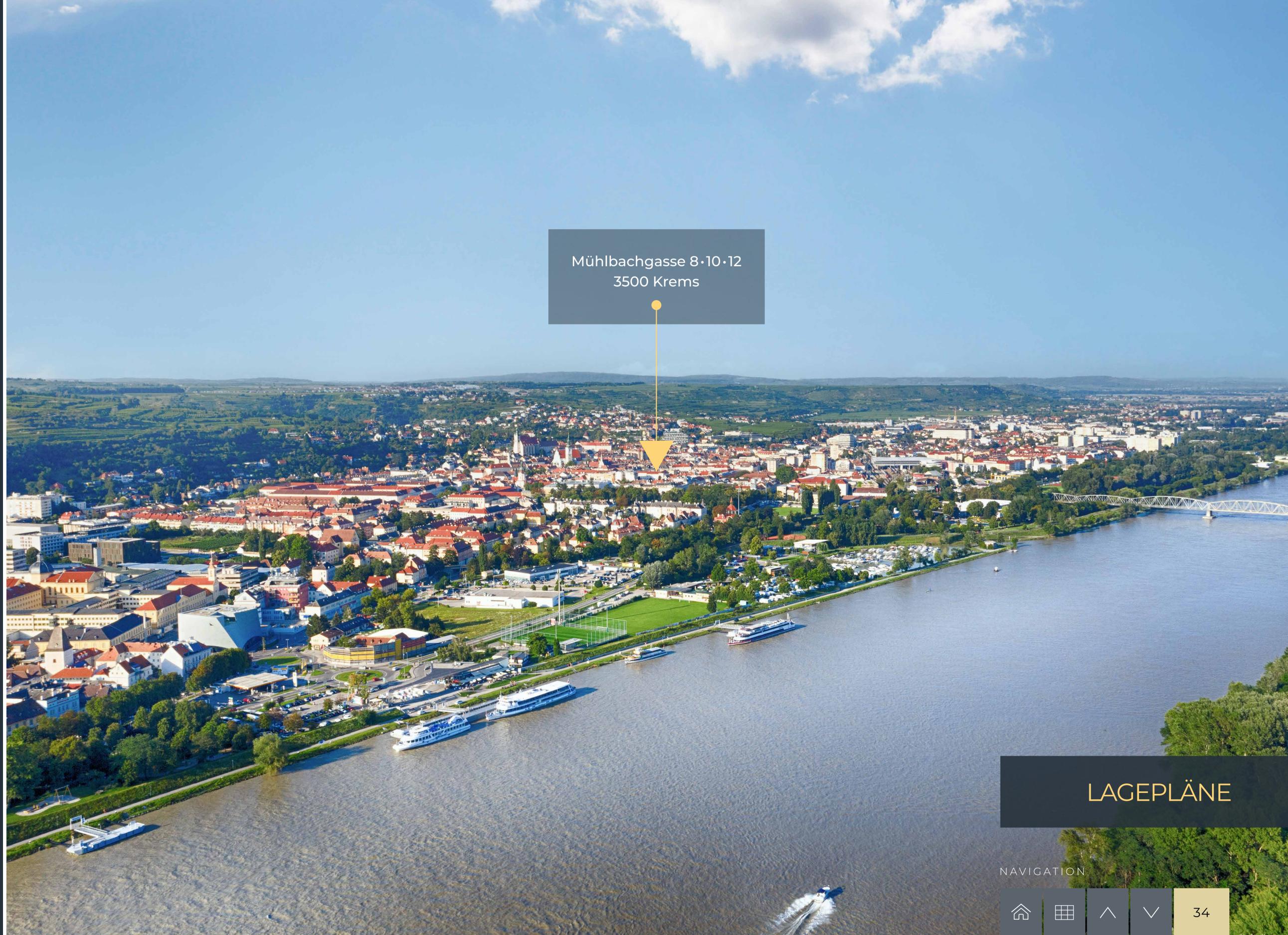


# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

LAGEPLÄNE

NAVIGATION





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSEER ALTSTADT

## LAGEPLAN

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

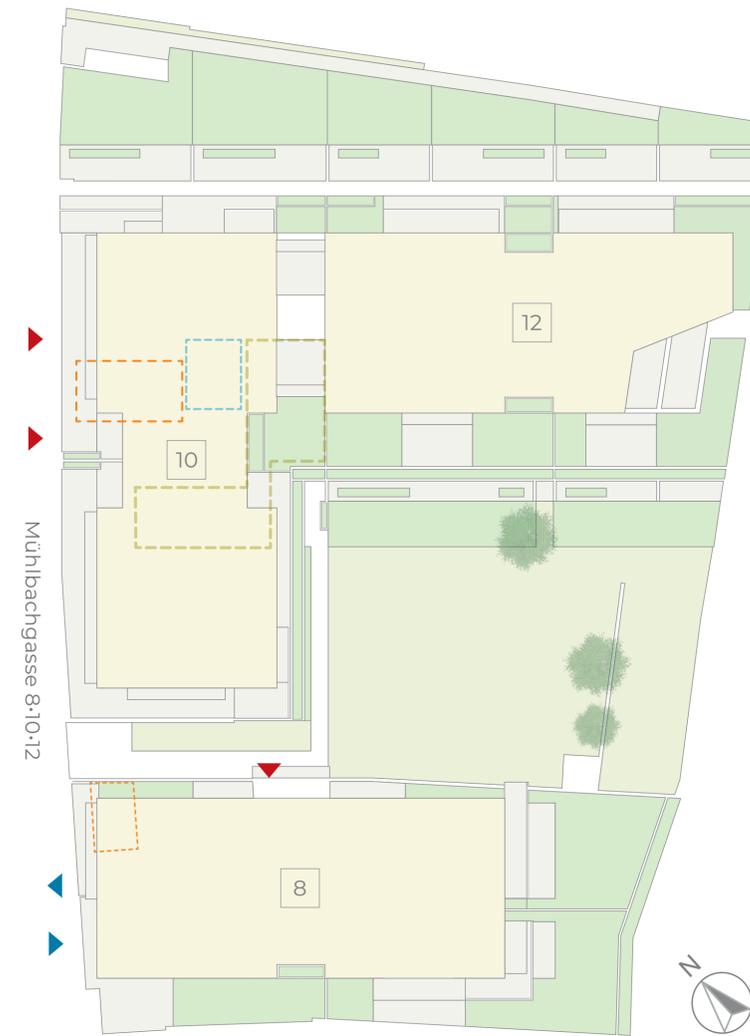
[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

## KREMSEER ALTSTADT



## HAUS 8, 10, 12

Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems



## LEGENDE

- Haus 8, 10, 12
- Terrassen/Balkone
- Eigengärten
- Allgemeine Grünflächen
- Gehweg
- Müllraum
- Kinderwagenraum
- Fahrradraum
- Hauseingänge
- Ein-/Ausfahrt Garage

NAVIGATION



# ERSTE LAGE

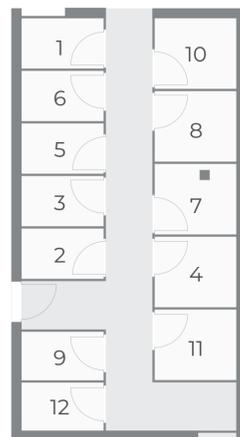
IN DER KREMSER ALTSTADT

## KELLERABTEILE

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

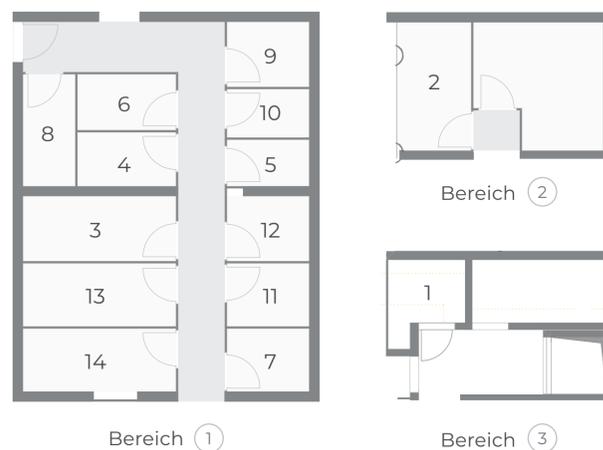
### HAUS 8 - TOP 1-11



#### FLÄCHEN

Top 1	2,76 m <sup>2</sup>
Top 2	2,76 m <sup>2</sup>
Top 3	2,76 m <sup>2</sup>
Top 4	3,86 m <sup>2</sup>
Top 5	2,76 m <sup>2</sup>
Top 6	2,76 m <sup>2</sup>
Top 7	3,86 m <sup>2</sup>
Top 8	3,86 m <sup>2</sup>
Top 9	2,69 m <sup>2</sup>
Top 10	3,86 m <sup>2</sup>
Top 11	3,86 m <sup>2</sup>
Top 12	2,69 m <sup>2</sup>

### HAUS 10 - TOP 1-14



#### FLÄCHEN

Top 1	4,58 m <sup>2</sup>	Top 12	3,55 m <sup>2</sup>
Top 2	5,06 m <sup>2</sup>	Top 13	6,40 m <sup>2</sup>
Top 3	6,60 m <sup>2</sup>	Top 14	6,40 m <sup>2</sup>
Top 4	3,53 m <sup>2</sup>		
Top 5	2,54 m <sup>2</sup>		
Top 6	3,66 m <sup>2</sup>		
Top 7	3,45 m <sup>2</sup>		
Top 8	3,89 m <sup>2</sup>		
Top 9	3,56 m <sup>2</sup>		
Top 10	2,65 m <sup>2</sup>		
Top 11	3,45 m <sup>2</sup>		

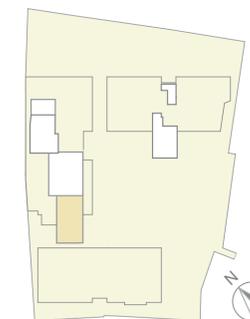
### HAUS 12 - TOP 1-20



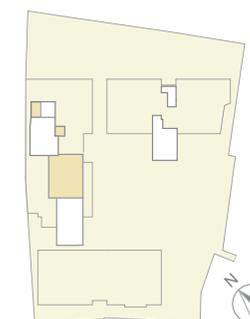
#### FLÄCHEN

Top 1	3,68 m <sup>2</sup>	Top 12	2,70 m <sup>2</sup>
Top 2	3,68 m <sup>2</sup>	Top 13	4,27 m <sup>2</sup>
Top 3*	3,57 m <sup>2</sup>	Top 14	3,80 m <sup>2</sup>
Top 4*	2,37 m <sup>2</sup>	Top 15	2,70 m <sup>2</sup>
Top 5*	2,20 m <sup>2</sup>	Top 16	3,18 m <sup>2</sup>
Top 6	2,86 m <sup>2</sup>	Top 17	3,82 m <sup>2</sup>
Top 7*	2,31 m <sup>2</sup>	Top 18	2,70 m <sup>2</sup>
Top 8	2,86 m <sup>2</sup>	Top 19	2,73 m <sup>2</sup>
Top 9	3,68 m <sup>2</sup>	Top 20	9,69 m <sup>2</sup>
Top 10	3,04 m <sup>2</sup>		
Top 11	2,82 m <sup>2</sup>		

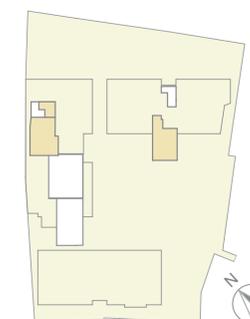
#### POSITION HAUS 8



#### POSITION HAUS 10



#### POSITION HAUS 12



\* Verringerte Deckenhöhe durch Leitungsführung (wird in der Flächenberechnung nicht berücksichtigt)



# ERSTE LAGE

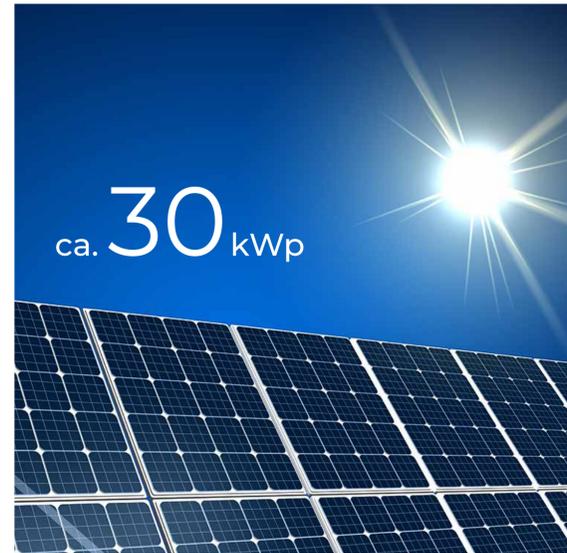
IN DER KREMSER ALTSTADT

## PHOTOVOLTAIK

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

## PHOTOVOLTAIK-ANLAGE AM DACH



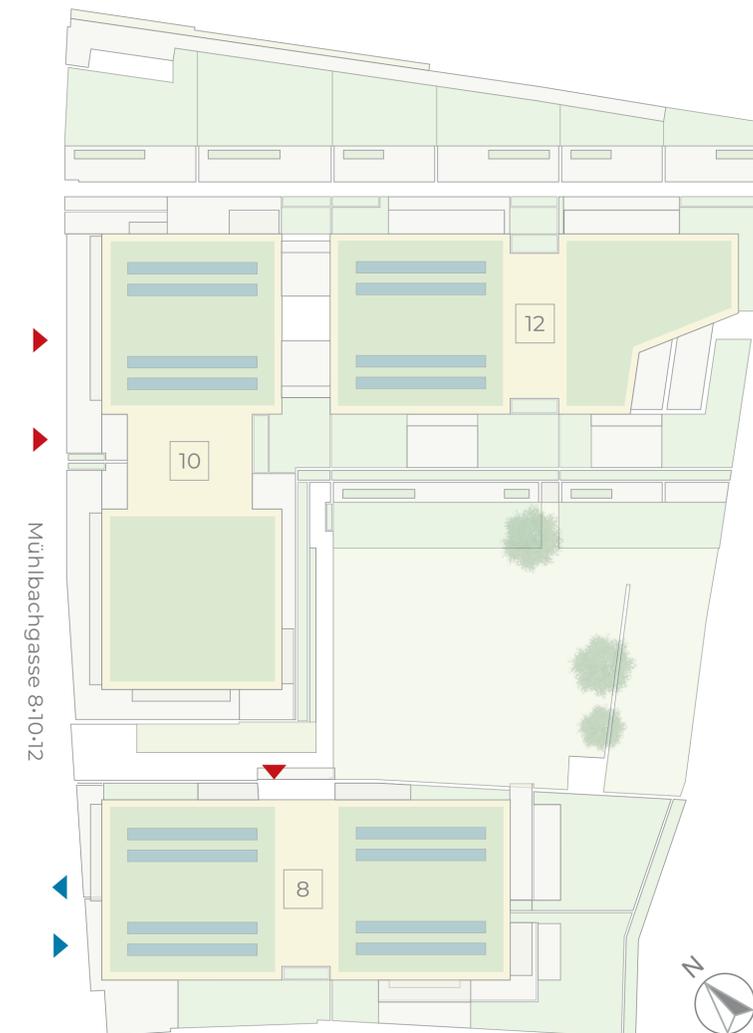
### Was bedeuten 30 kWp?

Wieviel Strom eine Photovoltaikanlage erzeugt, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Der Ertrag ist vom Standort, der Einstrahlungsintensität (Nebel oder Sonne), Ausrichtung zur Sonne und der Effizienz der eingesetzten Module abhängig.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 1 kWp produziert ca. 1.000 kWh pro Jahr. Das entspricht in etwa dem Stromverbrauch einer Person in einem Haushalt. Elektroautos verbrauchen ca. 20 kWh je 100 km – mit der Jahresleistung einer PV Anlage mit 1 kWp Leistung, können demnach ca. 5.000 km gefahren werden.

## HAUS 8, 10, 12

Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems



### LEGENDE

-  Haus 8, 10, 12
-  Photovoltaikmodule
-  Gründach
-  Hauseingänge
-  Ein-/Ausfahrt Garage

NAVIGATION



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

## GARAGENPLÄTZE

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



## VERFÜGBARE GARAGENPLÄTZE IM TIEFGESCHOSS

Nr. 01	verkauft	Nr. 22	verfügbar	Nr. 43	verfügbar
Nr. 02	verkauft	Nr. 23	verfügbar	Nr. 44	verkauft
Nr. 03	verfügbar	Nr. 24	verkauft	Nr. 45	verkauft
Nr. 04	verfügbar	Nr. 25	verkauft	Nr. 46	verkauft
Nr. 05	verkauft	Nr. 26	verfügbar	Nr. 47	verfügbar
Nr. 06	verkauft	Nr. 27	verfügbar	Nr. 48	verkauft
Nr. 07	verfügbar	Nr. 28	verfügbar	Nr. 49	verkauft
Nr. 08	verfügbar	Nr. 29	verfügbar	Nr. 50	verkauft
Nr. 09	verfügbar	Nr. 30	verfügbar	Nr. 51	verkauft
Nr. 10	verfügbar	Nr. 31	verkauft	Nr. 52	verkauft
Nr. 11	verfügbar	Nr. 32	verkauft	Nr. 53	verfügbar
Nr. 12	verfügbar	Nr. 33	verkauft	Nr. 54	verfügbar
Nr. 13	verfügbar	Nr. 34	verfügbar	Nr. 55	verkauft
Nr. 14	verfügbar	Nr. 35	verkauft	Nr. 56	verfügbar
Nr. 15	verkauft	Nr. 36	verfügbar	Nr. 72	verkauft
Nr. 16	verfügbar	Nr. 37	verfügbar	Nr. 73	verkauft
Nr. 17	verfügbar	Nr. 38	verkauft	Nr. 74	verkauft
Nr. 18	verfügbar	Nr. 39	verkauft	Nr. 75	verkauft
Nr. 19	verkauft	Nr. 40	verkauft	Nr. 76	verkauft
Nr. 20	verkauft	Nr. 41	verkauft	Nr. 77	verfügbar
Nr. 21	verkauft	Nr. 42	verfügbar	Nr. 78	verfügbar



### E-MOBILITÄT

Auf jedem Stellplatz kann optional eine 11 kW Wallbox installiert werden. Die Abrechnung erfolgt wahlweise über einen eigenen Zähler oder über den Wohnungszähler.

Die Stellplätze Nr. 01 - 56 und Nr. 72 - 78 im Tiefgeschoß sind exklusiv für die Wohnungskäufer:innen reserviert. Kaufpreis Stellplatz Tiefgeschoß: € 35.000,-

### LEGENDE

	Stellplatz verfügbar		Fahrbahn		Zugang zu Aufzug und Stiege
	Stellplatz verkauft		Haustechnik	①	Haus 8
	Kellerabteile		Aufzug	②	Haus 10
				③	Haus 12

NAVIGATION



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



UMGEBUNG  
FREIZEIT  
INFRASTRUTUR

NAVIGATION



39



## ERSTE LAGE ALTSTADT KREMS



### HISTORISCHES JUWEL AN DER DONAU

Die lebendige Kulturszene, internationale universitäre Exzellenz, ein prosperierendes Wirtschaftsumfeld, kulinarische Genüsse mit vorzüglicher regionaler Weinbegleitung und nicht zuletzt die immer wieder atemberaubende Schönheit des Weltkulturerbes Wachau, verleihen Krems eine besondere Strahlkraft.

Es liegt wohl an dieser verzaubernden Verbindung aus historischem Ambiente und modernem Lebensgefühl, dass Krems an der Donau sogar mehrmals zur lebenswertesten Stadt Österreichs gewählt wurde.



## LEBEN IN KREMS

In der malerischen Kremser Altstadt wohnen und leben zu können, bedeutet alle Vorteile eines historisch gewachsenen Zentrums jeden Tag aufs Neue genießen zu können.

Obwohl Krems mit rund 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern der Definition nach eine Kleinstadt ist, finden Sie hier auf eine charmante und zugleich ungemein entspannte Art ein kosmopolitisches Flair, das Sie schon nach kurzer Zeit nicht mehr missen möchten. Zu verdanken hat das die Stadt ihrer kulturellen Vielfalt, ihren wirtschaftlichen Kompetenzen, ihren renommierten Universitäten sowie ihrem großen Angebot an Restaurants, Cafés, Heurigen und Einkaufsmöglichkeiten. Alles ist zu Fuß oder mit dem Rad im Nu erreichbar und die verlockenden Ausflugsziele rund um Krems sind immer in Reichweite.

NAVIGATION





## JEDERZEIT URLAUB VOR DER HAUSTÜR



### WELTKULTURERBE WACHAU

Die Region zwischen Melk und Krems wird weit über die Landesgrenzen hinaus für ihre einzigartige, von steilen Weinbergen, idyllischen Orten, Burgen und Klöstern geprägte Landschaft geschätzt. Ein besonderes Merkmal der Wachau ist die lange Weinbautradition mit den Sorten Grüner Veltliner und Riesling, die zu den beliebtesten Weinen Österreichs zählen und auch international begehrt sind. Seit dem Jahr 2000 ist die Wachau Teil des UNESCO-Weltkulturerbes.



DÜRNSTEIN AN DER DONAU

## KREMS

### NAHERHOLUNGS- PARADIES FÜR DIE GANZE FAMILIE

Die Freizeitmöglichkeiten sind so mannigfaltig, dass wir hier nur einen sehr kleinen Ausschnitt aufzeigen können. Empfehlenswert sind Ausflüge mit dem Rad, um die reizvolle Landschaft noch näher erleben zu können, doch auch eine Wanderung in den Weinbergen oder eine Schifffahrt sind wunderbare Erlebnisse für die ganze Familie.

Auf der malerischen Route entlang der Donau sind Dürnstein, Weißenkirchen und Spitz stets eine gemütliche Radtour wert. Einen wahrlich spektakulären Blick auf die Donau und die pittoreske Landschaft bietet die Burgruine Aggstein. Wer sich für Wein interessiert, kann jederzeit die zahlreichen bekannten Weingüter der Region und auch Langenlois besuchen. Kulinarisch laden in der Umgebung traditionelle Heurigen mit ihren regionalen Weinen und Köstlichkeiten zur Stärkung ein.





# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

## INFRASTRUKTUR

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)

# IDEALE INFRASTRUKTUR



### NAHVERSORGUNG

- Apotheke: 280 m
- Bank, Bankomat: 100 m
- Bäckerei: 200 m
- Fleischerei: 210 m
- Supermarkt: 160 m
- Drogeriemarkt: 450 m
- Kaffeehaus: 150 m
- Eissalon: 130 m
- Restaurant: 210 m
- Friseur: 200 m
- Optiker: 80 m
- Buchhandlung: 400 m
- Einkaufscenter: 600 m
- Tankstelle: 750 m

### SPORT

- Fitnesscenter: 600 m
- Fußballplatz: 650 m
- Golfplatz: 11,6 km
- Reitstall: 4,7 km
- Schwimmbad: 1,1 km
- Tennis: 1,1 km

### KULTUR

- Landesgalerie NÖ: 1,3 km
- Kunsthalle Krems: 1,5 km
- Karikaturmuseum: 1,4 km
- Artothek NÖ: 1,2 km
- Forum Frohner: 1,6 km
- Museum Krems: 550 m

### BILDUNG

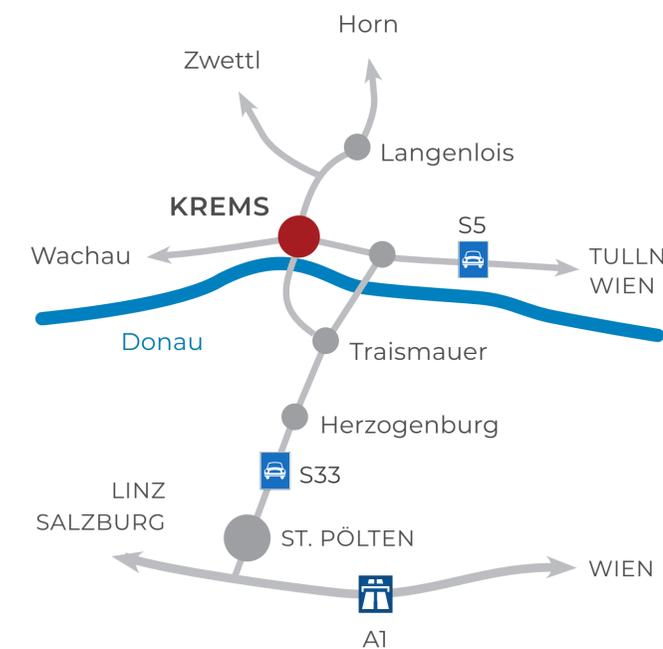
- Donau-Universität: 2 km
- IMC FH Krems: 1,5 km
- KL-Privatuniversität: 1,3 km
- Kindergarten: 400 m
- Volksschule: 350 m
- Gymnasien: 290 m–1,5 km

### GESUNDHEIT

- Allgemeinarzt: 60 m
- Fachärzte: 350–550 m
- Röntgen: 500 m
- Uniklinik Krems: 1,2 km
- Zahnarzt: 400 m
- Tierarzt: 550 m

### MOBILITÄT / VERKEHRSANBINDUNG

- Bahnhof Krems: 280 m
- Stadtbus-Stationen:
  - Linie 1, 2, 5, 6: 220 m
  - Linie 3, 4, 7: 220 m
- Von Krems nach:
  - Dürnstein: 8 km
  - Horn: 40 km
  - Langenlois: 12 km
  - Linz: 156 km
  - Melk: 37 km
  - St. Pölten: 32 km
  - Tulln: 42 km
  - Wien: 78 km
  - Zwettl: 50 km



NAVIGATION



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



Visualisierung

## HEILIG IMMOBILIEN

### BERATUNG & VERKAUF:

#### EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems an der Donau



**Andreas Feiler**  
HEILIG IMMOBILIEN GmbH  
Am Südblick 7/4  
3550 Langenlois

T +43 664 120 32 37

[feiler@heilig-immobilien.at](mailto:feiler@heilig-immobilien.at)

[www.heilig-immobilien.at](http://www.heilig-immobilien.at)

[www.1lage.at](http://www.1lage.at)

### KAUFNEBENSPESEN:

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei  
direkt durch den Bauträger!**

#### Grundbucheintragung:

1,1 % des Kaufpreises

#### Grunderwerbsteuer:

3,5 % des Kaufpreises

#### Kaufvertragsabwicklung:

1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % Ust.  
(Maximalbetrag € 7.000,- plus Ust.)  
Barauslagen € 300,- Maximalbetrag  
Kosten der Treuhandschaft bei  
Fremdfinanzierung 0,3 % der  
Pfandsumme (Maximalbetrag € 1.000,-)

### VERTRAGSERRICHTUNG:

Dr. Georg Retter, M.B.L., Rechtsanwalt  
3500 Krems · Roseggerstraße 16/2  
T +43 2732 74455 · Fax +43 2732 74455 10  
[office@ra-retter.at](mailto:office@ra-retter.at)

### ARCHITEKTUR, BAUTRÄGER

#### ARCHITEKTUR:

BM-Werner GmbH  
Baumgartnerstraße 1/2/4 · A-3512 Mautern  
[www.bm-werner.at](http://www.bm-werner.at)

**BM-WERNER** GmbH

#### BAUTRÄGER:

Mühlbachgasse 8 Immobilien GmbH  
Am Südblick 7/4 · A-3550 Langenlois

### WOHNUNGSPLÄNE, PREISE UND VERFÜGBARKEITEN

Alle Pläne und Preise der aktuell verfügbaren Wohnungen stehen auf der Website [www.1lage.at](http://www.1lage.at) zur Ansicht sowie zum Download bereit. Wohnungspläne in gedruckter Form erhalten Sie von Ihrem Betreuer Andreas Feiler.

NAVIGATION



43



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT

Eigentumswohnungen  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems

[WWW.1LAGE.AT](http://WWW.1LAGE.AT)



Visualisierungen

## ÄNDERUNGEN, HINWEISE, HAFTUNGSAUSSCHLUSS, IMPRESSUM:

**Änderungen und Hinweise:** Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Insbesondere ist der Bauträger berechtigt, Änderungen vorzunehmen, wenn sich diese als technisch, rechtlich oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen und dem Stand der Technik entsprechen oder auf behördlichen Auflagen beruhen und diese dem Erwerber zumutbar sind. Änderungen des Materials oder des Fabrikats sind dem Erwerber jedenfalls dann zumutbar, wenn gleichwertige oder bessere Materialien oder Fabrikate eingesetzt werden. Weiters können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Unterlagen aufgrund der Lieferbarkeit eines Produkts etc. abgeändert werden. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Gültigkeit. Sofern also in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als Leitprodukte für die Ausführung. Der Bauträger hat das Recht, Änderungen in der Planung als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, insbesondere, wenn sie geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Erwerber zumutbar sind. Diese Änderungen berechtigen zu keinen Preisänderungen. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Maßgebend für den Kaufgegenstand sind ausschließlich der Kaufvertrag und die in diesem genannten Unterlagen. Andere Unterlagen wie z. B. Verkaufsprospekte, Veröffentlichungen im Internet, Baustellenplakate o. Ä. sind nicht Vertragsbestandteil, insbesondere, weil sie nicht ständig dem aktuellen Projektstand angepasst werden können. Darüber hinaus stellen grafische oder sonstige zeichnerische Darstellungen, wie Einrichtungsgegenstände, Visualisierungen o. Ä., die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die Pläne einfließen, keinen Vertragsbestandteil dar.

**Haftungsausschluss:** Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungsversionen, erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend.

**Impressum:** Mühlbachgasse 8 Immobilien GmbH · Am Südblick 7 / 4 3550 Langenlois · Firmenbuchnummer: 493325 d · UID: ATU 73505806 · Visualisierungen: [www.telegram71.com](http://www.telegram71.com) · Fotos Krems © Helmut Mitter – [www.helmut-mitter.com](http://www.helmut-mitter.com) Zeichnung alter Stadtplan: Leitner © 1981 – überarbeitet 8.2004 (Idee: H. Alt) Stockfotos: [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com): ©mdworschak · ©Andrey Kiselev · ©Leonid Andronov · ©Africa Studio · ©Tanusha · ©den-belitsky · ©kite\_rin · ©michaklootwijk · ©contrastwerkstatt · ©bnenin · ©bongkarn · ©denisismagilov · ©GCapture · ©Suttipun · ©Dmitry Koksharov · ©chesky · ©nullplus · ©den-belitsky · ©Romolo Tavani · ©jackfrog · ©Boggy · ©Patrick Daxenbichler · ©Mistervlad · ©LianeM · ©Yakobchuk Olena · ©petrrgoskov · ©2ragon · Stockfotos: [stock.fotolia.com](https://stock.fotolia.com): ©arthurdent · ©biker3 · ©keller · ©Andres Rodriguez · ©Svetlana Privezentseva (2x) · ©brunoJ · ©goodluz · ©olly · ©charly\_lippert · Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH

NAVIGATION

