



# ERSTE LAGE

IN DER KREMSER ALTSTADT



EXPOSÉ

ORDINATION,  
BÜRO, KANZLEI

MÜHLBACHGASSE 10  
3500 KREMS AN DER DONAU

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



NAVIGATION



Symbolica

ORDINATION ,BÜRO, KANZLEI

# ERSTE BUSINESS-LAGE IN KREMS



NAVIGATION



## ZENTRALER STANDORT IN DER KREMSEER ALTSTADT

Die Mühlbachgasse in der Kremser Altstadt ist – ganz gleich ob als Ordination, Büro oder Kanzlei – eine zentrale und repräsentative Adresse. Zur Auswahl stehen zwei Objekte mit 128 und 83 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die nach Verfügbarkeit gerne auch zusammengelegt werden können. Jedes Objekt wird zudem mit einer Loggia ausgestattet, die zu entspannten Arbeitspausen einlädt. Für Geschäftsinhaberinnen und Geschäftsinhaber sowie Unternehmen die auf der Suche nach einem ruhig gelegenen, modernen und maßgeschneiderten Arbeitsumfeld in bester Lage sind, bieten beide Objekte eine attraktive Gelegenheit.

Der Verkauf erfolgt als Edelrohbau, in Absprache mit den Architektinnen und Architekten ist optional natürlich eine individuelle wie bedarfsoptimierte Fertigstellung möglich.



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

## DATEN & FAKTEN

**2 GEWERBEOBJEKTE**  
in bester zentraler Lage  
(Zusammenlegung möglich)



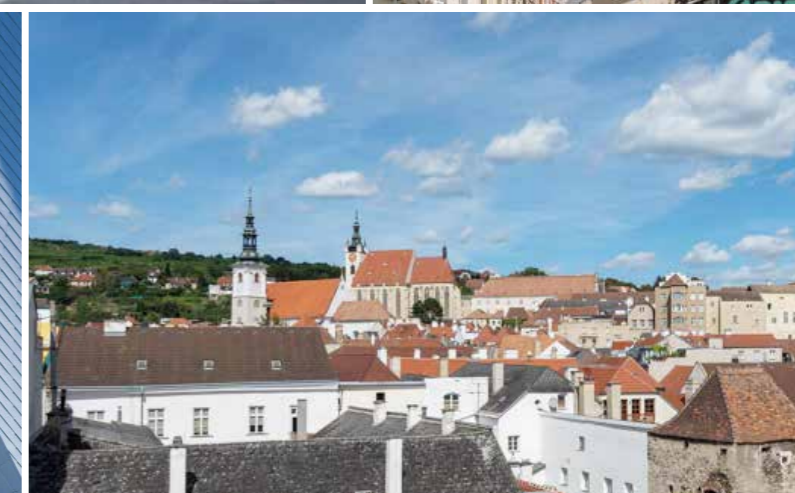
Visualisierung



- **Adresse:**  
Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau
- **Top 1 Haus 10:**  
Nutzfläche: 128,62 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche: 12,73 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis netto €: 511.200,-
- **Top 2 Haus 10:**  
Nutzfläche: 83,80 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche: 15,73 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis netto €: 378.100,-
- **Top 1+2 Haus 10:**  
Nutzfläche: 212,42 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche: 28,46 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis netto €: 889.300,-
- 1 Einlagerungsraum pro Objekt
- Tiefgaragenparkplatz (optional)
- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenraum



Visualisierung



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



## EFFIZIENTE TECHNOLOGIEN UND HOHER GRÜNANTEIL

- **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.
- **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.

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

NAVIGATION

BERATUNG & VERKAUF: Andreas Feiler ☎ +43 664 120 32 37 feiler@heilig-immobilien.at



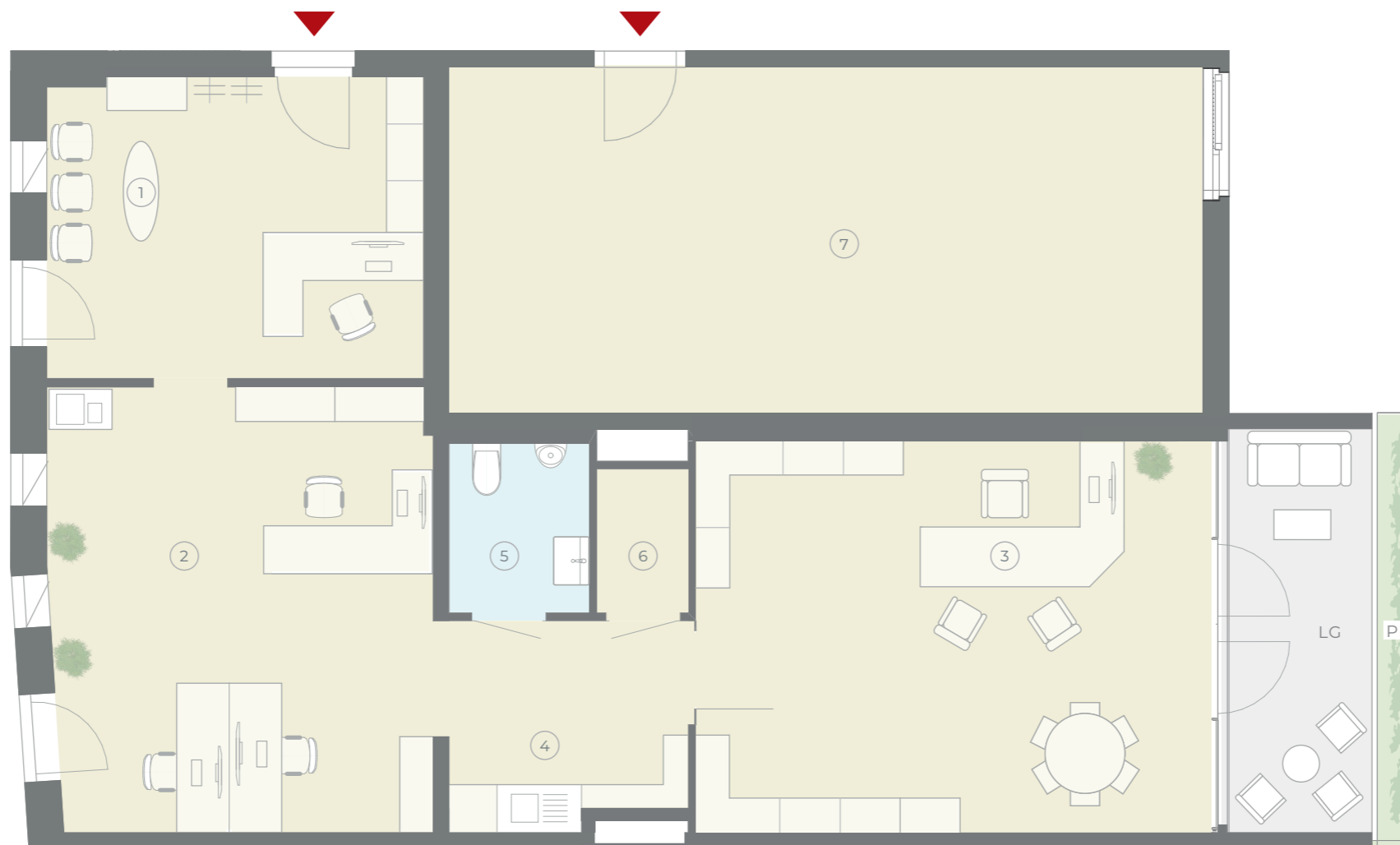
Visualisierung

Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems an der Donau

**ORDINATION,  
BÜRO, KANZLEI  
MIT LOGGIA**

**128,62 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche

**12,73 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche

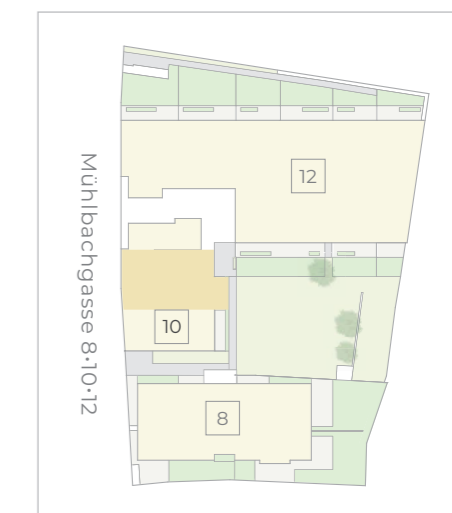


**ORDINATION/BÜRO/KANZLEI  
MIT LOGGIA**

Nutzfläche	128,62 m <sup>2</sup>
Außenbereiche gesamt:	12,73 m <sup>2</sup>
Loggia 9,52 m <sup>2</sup> (LG)	
Pflanzbeet 3,21 m <sup>2</sup> (PB)	
Kaufpreis netto €	511.200

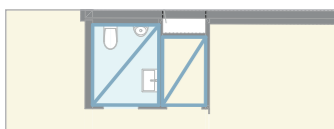
① Raum 1	17,68 m <sup>2</sup>
② Raum 2	25,91 m <sup>2</sup>
③ Raum 3	30,97 m <sup>2</sup>
④ Teeküche	7,51 m <sup>2</sup>
⑤ WC	3,71 m <sup>2</sup>
⑥ Abstellraum A	2,05 m <sup>2</sup>
⑦ Abstellraum B	40,79 m <sup>2</sup>

POSITION / HAUS



Abgehängte Decken

WC, Abstellraum



Hinweise: 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. HWB / fGEE: 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a / 0,84

NAVIGATION





Visualisierung

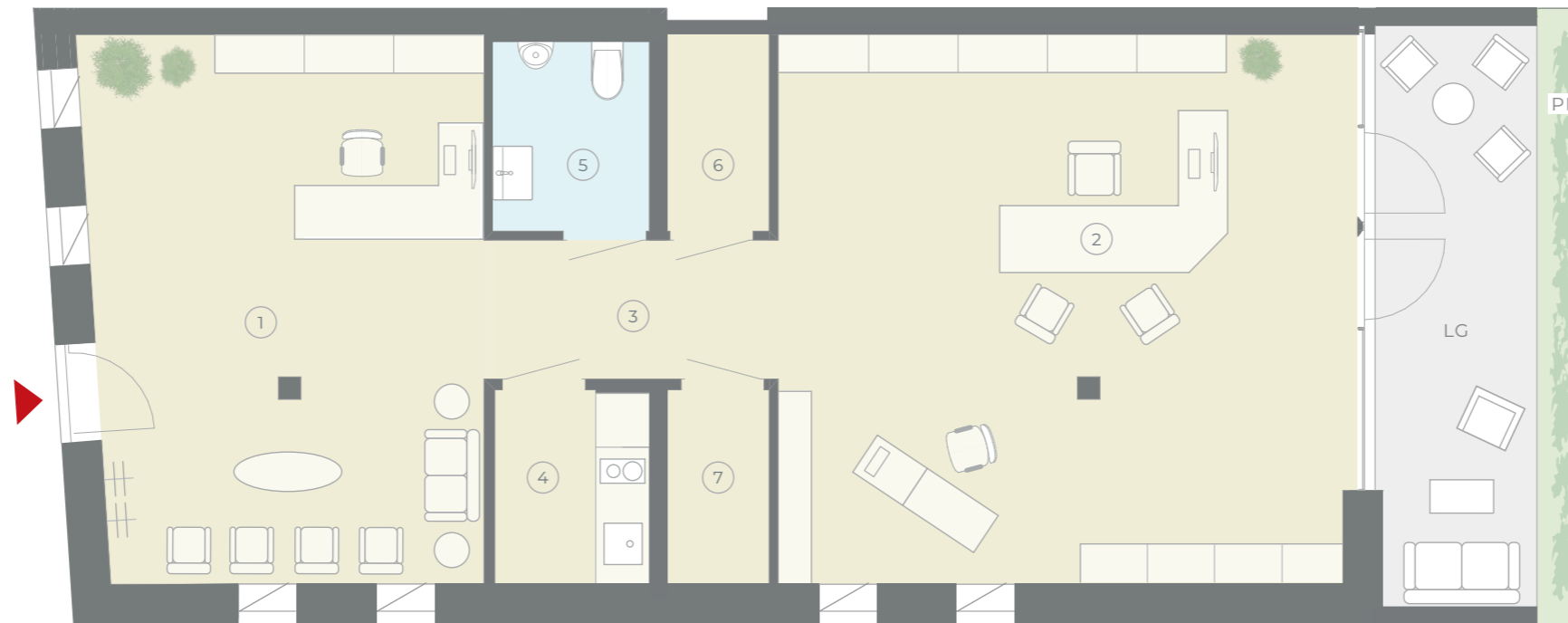
Mühlbachgasse 10  
3500 Krems an der Donau

**ORDINATION,  
BÜRO, KANZLEI  
MIT LOGGIA**

**83,80 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche

**15,73 m<sup>2</sup>**  
Außenbereiche

BERATUNG & VERKAUF: Andreas Feiler +43 664 120 32 37 feiler@heilig-immobilien.at

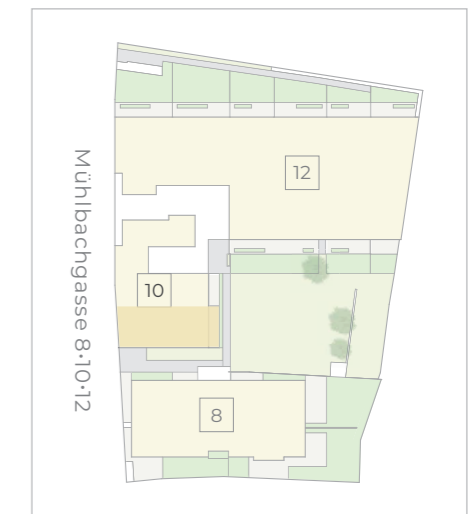


**ORDINATION/BÜRO/KANZLEI  
MIT LOGGIA**

Nutzfläche	<b>83,80 m<sup>2</sup></b>
Außenbereiche gesamt:	<b>15,73 m<sup>2</sup></b>
Loggia 11,65 m <sup>2</sup> (LG)	
Pflanzbeet 4,08 m <sup>2</sup> (PB)	
Kaufpreis netto €	<b>378.100</b>

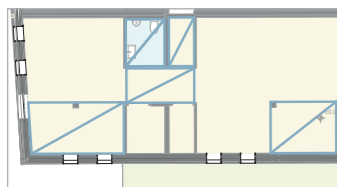
① Raum 1	26,90 m <sup>2</sup>
② Raum 2	39,68 m <sup>2</sup>
③ Flur/Vorraum	4,77 m <sup>2</sup>
④ Teeküche	3,75 m <sup>2</sup>
⑤ WC	3,71 m <sup>2</sup>
⑥ Abstellraum A	2,51 m <sup>2</sup>
⑦ Abstellraum B	2,48 m <sup>2</sup>

POSITION / HAUS



Abgehängte Decken

Partiell in Raum 1 und 2, Vorraum,  
Abstellraum A, WC



Hinweise: 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. HWB / fGEE: 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a / 0,84

NAVIGATION



BERATUNG & VERKAUF: Andreas Feiler ☎ +43 664 120 32 37 feiler@heilig-immobilien.at



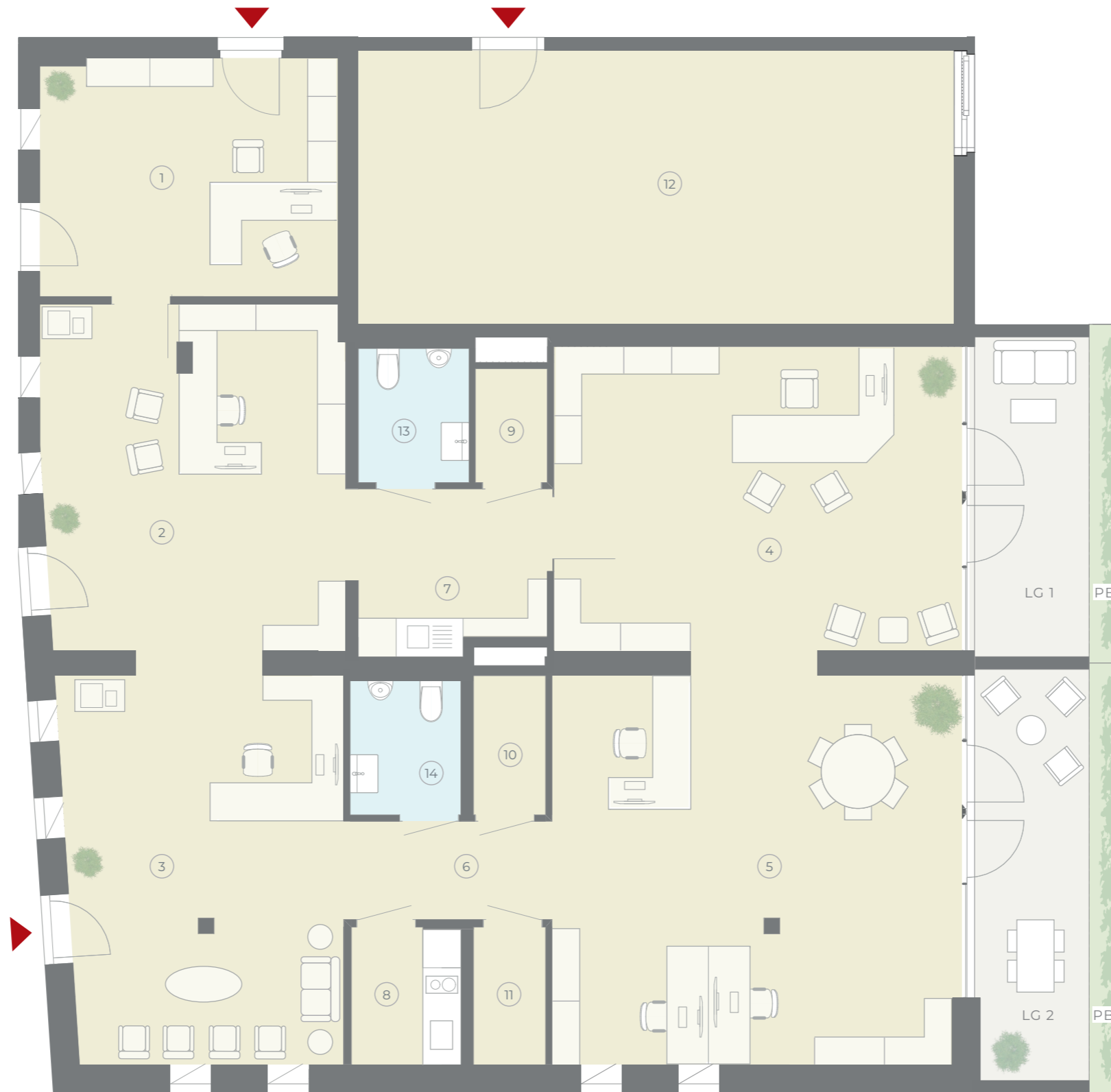
Mühlbachgasse 8•10•12  
3500 Krems an der Donau

**ORDINATION,  
BÜRO, KANZLEI  
MIT LOGGIEN**

212,42 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche

28,46 m<sup>2</sup>  
Außenbereiche

Visualisierung

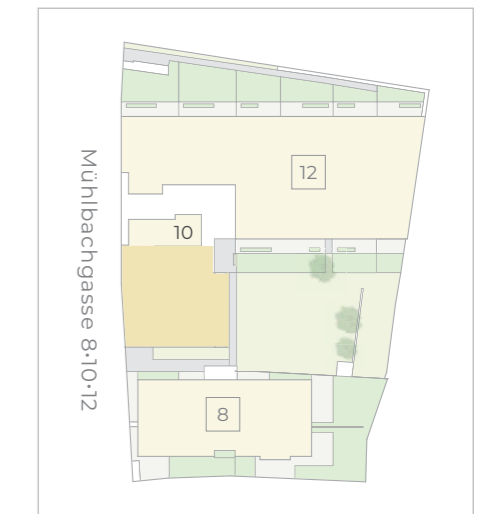


**ORDINATION/BÜRO/KANZLEI  
MIT LOGGIEN**

Nutzfläche	212,42 m <sup>2</sup>
Außenbereiche gesamt:	28,46 m <sup>2</sup>
<i>Loggien 21,17 m<sup>2</sup> (LG1, LG2)</i>	
<i>Pflanzbeete 7,29 m<sup>2</sup> (PB1, PB2)</i>	
Kaufpreis netto €	889.300

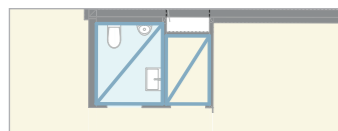
① Raum 1	17,68 m <sup>2</sup>
② Raum 2	25,91 m <sup>2</sup>
③ Raum 3	30,97 m <sup>2</sup>
④ Raum 4	26,90 m <sup>2</sup>
⑤ Raum 5	39,68 m <sup>2</sup>
⑥ Vorraum	4,77 m <sup>2</sup>
⑦ Teeküche 1	7,51 m <sup>2</sup>
⑧ Teeküche 2	3,75 m <sup>2</sup>
⑨ Abstellraum A	2,05 m <sup>2</sup>
⑩ Abstellraum B	2,51 m <sup>2</sup>
⑪ Abstellraum C	2,48 m <sup>2</sup>
⑫ Abstellraum D	40,79 m <sup>2</sup>
⑬ WC 1	3,71 m <sup>2</sup>
⑭ WC 2	3,71 m <sup>2</sup>

POSITION / HAUS



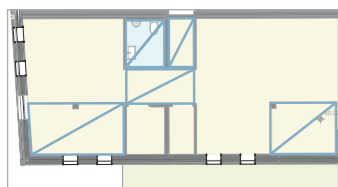
Abgehängte Decken

WC 1, Abstellraum 1



Abgehängte Decken

Partiell in Raum 3 und 5, Vorraum,  
Abstellraum A, WC 2



Hinweise: 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. HWB / fGEE: 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a / 0,84

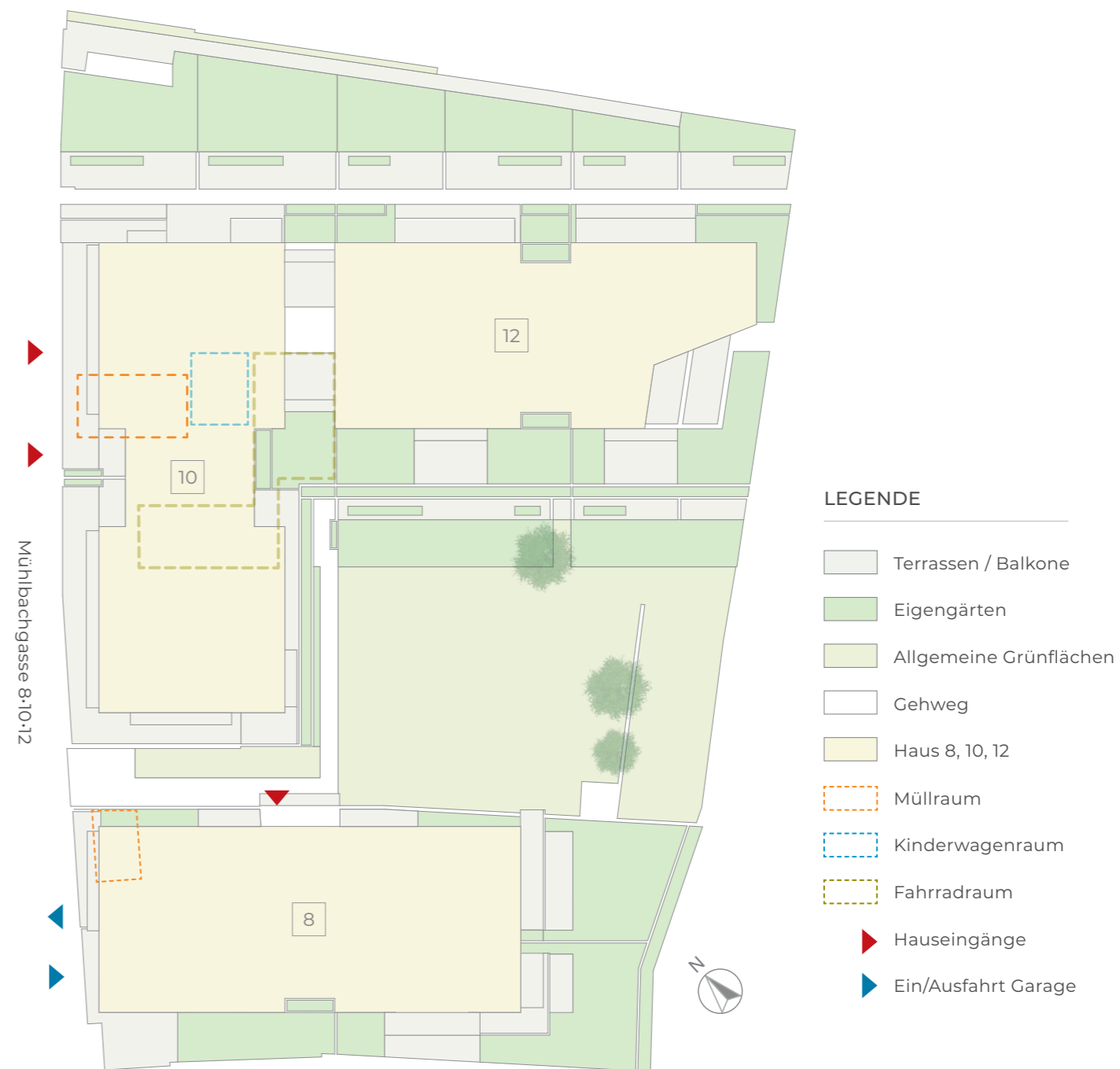
NAVIGATION





# LAGEPLAN KREMSER ALTSTADT

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
Mühlbachgasse 8·10·12  
3500 Krems





## VERFÜGBARE STELLPLÄTZE 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	verfügbar
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	verkauft	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	verfügbar	Nr. 54	verkauft
Nr. 13	verfügbar	Nr. 34	verfügbar	Nr. 55	verkauft
Nr. 14	verfügbar	Nr. 35	verkauft	Nr. 56	verfügbar
Nr. 15	verfügbar	Nr. 36	verkauft	Nr. 72	verfügbar
Nr. 16	verfügbar	Nr. 37	verkauft	Nr. 73	verkauft
Nr. 17	verfügbar	Nr. 38	verkauft	Nr. 74	verfügbar
Nr. 18	verfügbar	Nr. 39	verkauft	Nr. 75	verkauft
Nr. 19	verfügbar	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.

**Mit Zähler:**

€ 3.039,- inkl. 20 % MwSt.

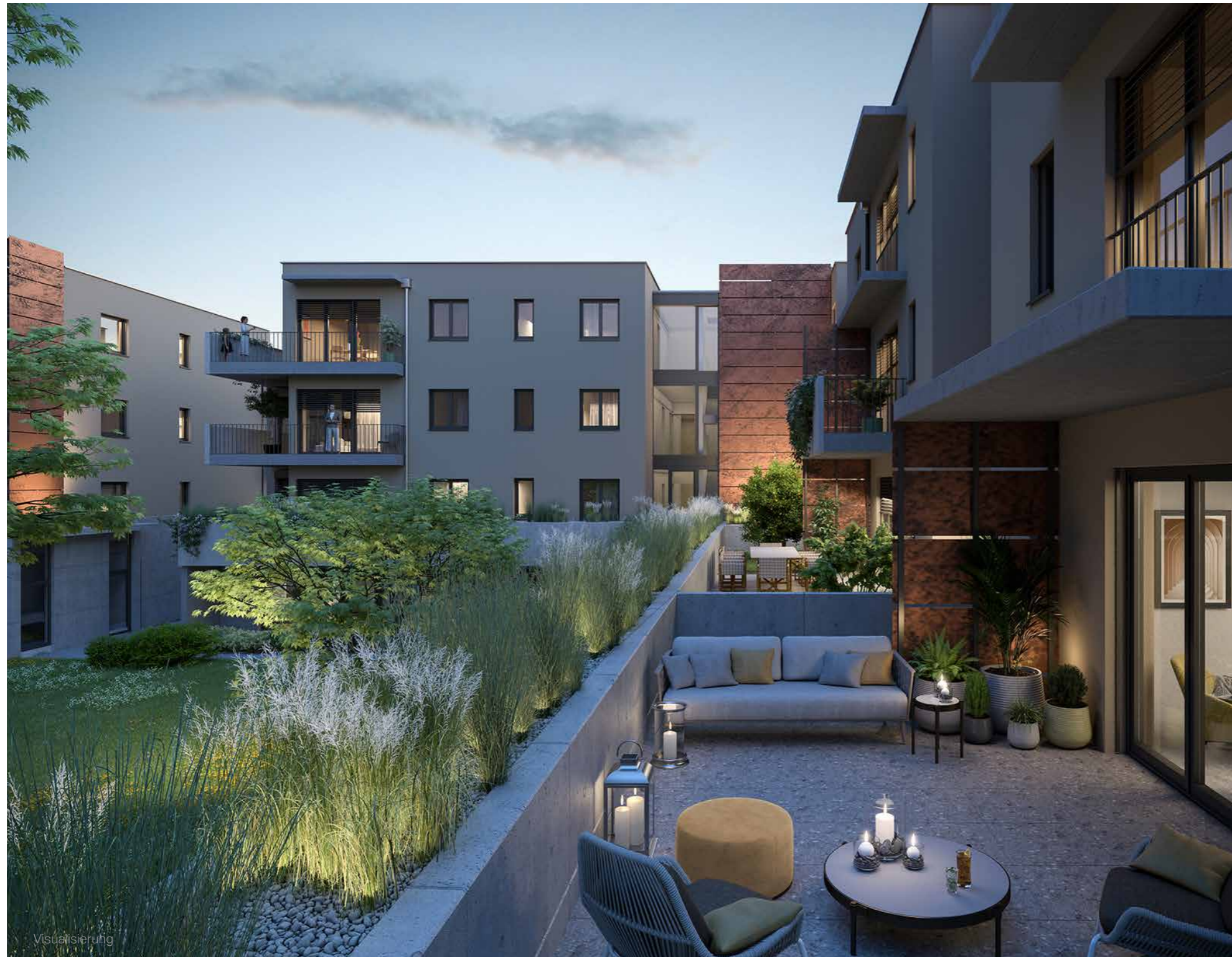
**Ohne Zähler:**

€ 2.825,- inkl. 20 % MwSt

Die Stellplätze Nr. 01 - 56 und Nr. 72 - 78 im Tiefgeschoß sind exklusiv für die Wohnungskäufer:innen reserviert. Kaufpreis Stellplatz Tiefgeschoß: € 30.000,-

#### LEGENDE

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



## SIE MÖCHTEN ARBEITEN UND WOHNEN IN **BESTER LAGE** VERBINDEN?

In der Mühlbachgasse 10 in der Kremser Altstadt lässt sich dieser Wunsch tatsächlich realisieren! Angesichts der zentralen Lage bietet sich hier eine außergewöhnliche Gelegenheit, den Arbeitsweg auf wenige Schritte zu reduzieren und gleichzeitig das urbane Leben in vollen Zügen zu genießen.

Zur Auswahl stehen vielfältige Wohnoptionen, darunter exklusive Penthouse-Wohnungen, Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse, Apartments, Studios und sogar Wohnungen mit eigenem Garten. Erleben Sie den Komfort und die Lebensqualität, die diese einmalige Wohnlage zu bieten hat.

[ZU DEN WOHNUNGEN](#)

NAVIGATION



11

## Sie haben Fragen?

Ihr Betreuer Andreas Feiler  
beantwortet sie gerne!

### GEWERBEOBJEKTE

Mühlbachgasse 10  
3500 Krems



### BERATUNG & VERKAUF:

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

 **+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)

**HEILIG**  
IMMOBILIEN

### KAUFNEBENSPESEN:

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

#### Grundbucheintragung:

1,1 % des KP

#### Grunderwerbsteuer:

3,5 % des KP

#### Kaufvertragsabwicklung:

1,5 % des KP zzgl. 20 % Ust.

(Maximalbetrag € 7.000,- plus Ust.)

Barauslagen € 300,- Maximalbetrag

Kosten der Treuhandenschaft bei

Fremdfinanzierung 0,3 % der

Pfandsomme (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:

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 -3550 Langenlois

### 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 zugrundeliegenden 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 diesen 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 Wohnungsvarianten, 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 · Stockfotos: [stock.adobe.com](http://stock.adobe.com): © denisismagilov; © bongkarn; © mdworschak; © Suttipun; © DELstudio; © vege-Fotolia; © arthur-dent-Fotolia; © Andres Rodriguez-Fotolia · Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.