

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



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 2005  
3500 Krems an der Donau

### KOMPAKTE STADTWOHNUNG MIT TERRASSE UND HERRLICHER FREIFLÄCHE

Wohnfläche	57,28 m <sup>2</sup>	fGEE	0,79
Zimmer	2	HWB (kWh/qma)	30,3
Badezimmeranzahl	1		
Terrassenfläche	31,29 m <sup>2</sup>		
Gartenfläche	71,04 m <sup>2</sup>		
Kellerfläche	2,76 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis	429.000,- €		

## OBJEKTBSCHREIBUNG

### WOHNUNG MIT TERRASSEN UND DACHGÄRTEN

57,28m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Freiraumensemble mit gesamt 109,74m<sup>2</sup> bilden die Bühne für ein virtuosos Wohnereignis in der Kremser Altstadt. Applaus gebührt den Architektinnen und Architekten für deren Raumkonzept, weil es für zwei Personen jenen Wohnkomfort realisiert, der meist nur größeren Wohnungen vorbehalten bleibt. Mittelpunkt, der im 1. Obergeschoß gelegenen 2-Zimmer-Wohnung, ist der 27,02 m<sup>2</sup> große Wohnbereich, wo Wohnen, Kochen und Essen gekonnt zusammengeführt werden. Vom Wohnraum aus betritt man den weitläufigen Außenbereich, der aus zwei Terrassen, zwei Dachgartenflächen und einem Pflanztrug für gärtnerische Ambitionen besteht. Bei geöffneten Terrassentüren vereinigen sich während der warmen Monate des Jahres die Innen- und Außenbereiche, womit dieses bemerkenswerte Freiraum-Wohnensemble mitten im Zentrum von Krems Wirklichkeit wird. Das Bad ist mit einer bodengleichen Dusche und Badewanne ausgestattet. Das WC mit Waschbecken ist separat angelegt.

Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage ohne Durchzugsverkehr (Sackgasse)  
Attraktive Wohnraumkonzepte vom Studio bis zur luxuriösen Penthouse-Wohnung  
Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien und Gärten  
2,65 m Raumhöhe, Beschattungssysteme, Holz-Alu-Fenster, bodengleiche Duschen, großflächige Verglasungen  
Gründächer 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)  
SOFORTBEZUG!

### ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

Direkt an der mittelalterlichen Kremser Stadtmauer entstehen 43 Eigentumswohnungen auf höchstem Niveau. Konzeption, Ausstattung, Bauausführung und der bewusste Einsatz zukunftssicherer Technologien lassen keine Wünsche offen. Neben der architektonischen und bautechnischen Exzellenz werden sich die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auch an einem weit über dem Standard liegenden hohen Grünanteil erfreuen können, der auch das Mikroklima positiv beeinflussen wird. Die dichte

Begrünung mitten in der Kremser Altstadt ist dem Geschick der Architekten sowie dem bewussten Verzicht auf die Nutzung der maximal möglichen Verbauungsfläche zu verdanken. So werden in der Mühlbachgasse 8•10•12 Orte des Rückzugs und der Regeneration erschaffen – und das mitten in der Kremser Altstadt, deren quirliges und buntes Treiben nur wenige Schritte entfernt liegt.

#### **ATTRAKTIVE WOHNRAUMKONZEPTE**

Die Wohnanlage in der Mühlbachgasse in der Kremser Altstadt bietet für Familien mit Kindern, Pärchen aller Altersgruppen und Singles attraktive Wohnraumkonzepte mit Wohnflächen von 27 bis 136 m<sup>2</sup>. Zur Auswahl stehen Penthouses, Wohnungen mit Garten, Wohnungen mit Loggia/Balkon/Terrasse sowie Apartments und Studios. Jede Eigentumswohnung wurde bis ins kleinste Detail durchdacht und ist unabhängig von ihrer Wohnfläche komfortabel geschnitten. Die Mehrheit der Wohnungen verfügt über großzügig dimensionierte Außenflächen mit einem hohen Grünanteil, der den Wohnbereich in den wärmeren Monaten erweitert. Alle Wohnungen sind durch die Liftanlage barrierefrei von der Tiefgarage aus zu erreichen.

#### **AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR**

Neben der Lage, der architektonischen Gestaltung und einem schlüssigen Wohnraumkonzept hängt der Grad des Wohlempfindens in einer Wohnung ganz entscheidend von der Wahl der Materialien, deren visuellen und haptischen Qualitäten sowie deren ästhetischem Zusammenspiel ab. Jedes einzelne Ausstattungsdetail in der Wohnanlage in der Mühlbachgasse wird daher hohen Qualitätskriterien gerecht, um in Summe für die Bewohnerinnen und Bewohner langfristig ein rundum stimmiges Wohngefühl der Geborgenheit zu schaffen.

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 TECHNOLOGIEN – NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN**

In der Wohnanlage in der Mühlbachgasse wird ein emissionsfreies und effizient arbeitendes innovatives Heizsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpen installiert, das während der Sommermonate eine Naturkühlung bietet und aus der überschüssigen sommerlichen Wärme Warmwasser für die Bewohnerinnen und Bewohner erzeugt. Insgesamt reduziert dieses moderne System die laufenden Kosten für Warmwasser, Heizung und Kühlung deutlich. Flankierend werden die Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dächern sauberen Strom produzieren, um den allgemeinen Stromverbrauch für Beleuchtung, Liftanlagen sowie Heizung/Kühlung/Wärmepumpen senken und somit den „CO<sub>2</sub>-Wohnabdruck“ um einige Schuhnummern verkleinern zu können.

#### **PRIVILEGIERTE LAGE**

Im Zentrum wohnen und leben zu können verstehen heute viele Menschen als Privileg und Neudefinition von Luxus. Kurze Wege – ob in die Arbeit, ins Geschäft, zur Universität, in den Supermarkt oder am Abend ins Restaurant – schaffen dank der leichtfüßigen Mobilität neue zeitliche Freiräume. Die braucht man in Krems auch, denn nur einen oder zwei Sprünge entfernt wartet stets ein vielfältiges kulturelles Angebot und mit dem Weltkulturerbe Wachau lädt eine Freizeitoase der Extraklasse zu Ruhepausen und Entspannung inklusive kulinarischer Höhenflüge ein – selbstredend mit exquisiter Weinbegleitung. Für die körperliche Ertüchtigung stehen wunderschöne Rad- und Wanderwege sowie ein breites Angebot an sportlichen Einrichtungen bereit. Es verwundert wahrlich nicht, dass Krems bereits mehrfach zur Stadt mit der höchsten Lebensqualität in Österreich ausgezeichnet wurde.

Kaufpreis: € 429.000,--

**Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler gerne unter 0664-120 32 37 zur Verfügung.**

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

## GRUNDRISSE

 ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

TOP 2 HAUS 8

**WOHNUNG MIT  
TERRASSEN UND  
DACHGÄRTEN**

**57,28 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**31,29 m<sup>2</sup>**  
Terrassen

**71,04 m<sup>2</sup>**  
Dachgärten



Hinweise: Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Möblierungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Balkone, Loggien, Dachgärten) sowie die gezeigte Bepflanzung oder Möblierung der Dachgärten sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Die Flächenberechnung erfolgt nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

FOTOS



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/2005>

