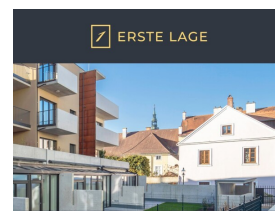


Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2009
3500 Krems an der Donau

KREMS, ALTSTADT, NEUBAU, ERSTBEZUG: 3 ZIMMER, 72M² WFL., TERRASSE, GARTEN, H12/T1

Wohnfläche	72,87 m ²	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3	fGEE	0,84
Badezimmeranzahl	2	HWB (kWh/qma)	34,4
Terrassenfläche	19,67 m ²		
Gartenfläche	47,69 m ²		
Kellerfläche	3,68 m ²		
Kaufpreis	459.700,- €		

OBJEKTBSCHREIBUNG

TOP 1 / HAUS 12

ERSTE LAGE, NEUBAU, ERSTBEZUG:

WOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTEN

Ein Zuhause mit eigenem Garten in der Innenstadt? Was aufgrund begrenzter baulicher Möglichkeiten und fehlender Freiflächen oft als unerreichbar gilt, wird in der Mühlbachgasse 12, mitten in der Kremser Altstadt, Realität – und das bezugsbereit!

RAUMAUFTeilUNG UND AUSSENBEREICHE

Diese perfekt durchdachte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß überzeugt mit 72,87 m² Wohnfläche, einer großzügigen Terrasse mit 19,67 m² und einem herrlichen Garten von 47,69 m². Der angenehm dimensionierte Wohn-, Koch- und Essbereich mit 30,14 m² bildet das Herzstück der Wohnung und lässt sich in den warmen Monaten nahtlos durch die angrenzende Terrasse erweitern. Das Hauptschlafzimmer bietet ebenfalls direkten Zugang zum Außenbereich. Der private Garten mit grünem Rasen und die Terrasse schaffen zusammen eine idyllische Oase der Entspannung – mitten im urbanen Zentrum.

2 BADEZIMMER

Mit zwei Bädern steht die Wohnung für höchsten Komfort und erleichtert die morgendliche Koordination. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad mit Badewanne, während das zweite Bad, bequem vom Vorraum aus zugänglich, mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist.

WINTERGARTENVERGLASUNG

Die Terrassenzugänge des Wohnbereichs und des Hauptschlafzimmers sind mit einer modernen Wintergartenverglasung gestaltet. Diese durchdachte Lösung sorgt für ein lichtdurchflutetes, offenes Raumgefühl und schafft eine ideale Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ergänzend dazu bietet die Verglasung einen integrierten Sonnenschutz, der sowohl für angenehme Temperaturen als auch für Privatsphäre sorgt.

AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Die zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer 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
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 zukunftsweisende Energiesystem für modernes Wohnen verringert die laufenden Kosten und zugleich den ökologischen Fußabdruck.

PARKPLÄTZE

Stellplätze in der Tiefgarage können angekauft und optional mit einer Wallbox für E-Fahrzeuge ausgestattet werden. Der Verkauf der Garagenplätze erfolgt provisionsfrei direkt vom Bauträger, ebenso wie die Wohnungen.

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.

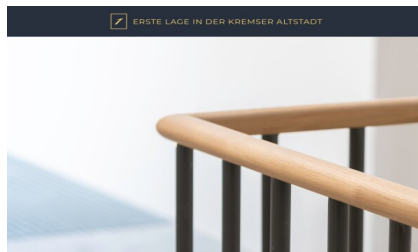
Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage ohne Durchzugsverkehr (Sackgasse)
Attraktive Wohnraumkonzepte vom Studio bis zur luxuriösen 4-Zimmer-Wohnung
Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten, Grünflächen
2,65 m Raumhöhe, Beschattungssysteme, Holz-Alu-Fenster, bodengleiche Duschen, 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)
Fertiggestellt Ende 2024

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.

Auf unserer Projektwebsite stehen alle verfügbaren Wohnungspläne sowie weitere Informationen zur Ansicht bereit – wir freuen uns auf Ihren Besuch: WWW.1LAGE.AT

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/2009>

