

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



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 2008  
3500 Krems an der Donau

**KREMS, ALTSTADT, NEUBAU, ERSTBEZUG: 3 ZIMMER, 75M<sup>2</sup> WFL., TERRASSE, GRÜNFLÄCHEN, H12/T13**

|                  |                      |               |           |
|------------------|----------------------|---------------|-----------|
| Wohnfläche       | 75,40 m <sup>2</sup> | Zustand       | Erstbezug |
| Zimmer           | 3                    | fGEE          | 0,84      |
| Badezimmeranzahl | 2                    | HWB (kWh/qma) | 34,4      |
| Terrassenfläche  | 21,71 m <sup>2</sup> |               |           |
| Gartenfläche     | 13,61 m <sup>2</sup> |               |           |
| Kellerfläche     | 4,27 m <sup>2</sup>  |               |           |
| Kaufpreis        | 484.100,- €          |               |           |

## OBJEKTBSCHREIBUNG

### TOP 13 / HAUS 12

#### ERSTE LAGE, NEUBAU, ERSTBEZUG:

#### WOHNUNG MIT TERRASSE UND GRÜNFLÄCHEN

Mitten in der charmanten Kremser Altstadt, in der ruhig und dennoch zentral gelegenen Mühlbachgasse 12, erwartet Sie eine bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung. Diese überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Außenbereich, der keine Wünsche offenlässt.

#### RAUMAUFTeilUNG UND AUSSENBEREICHE

Die im 1. Obergeschoß situierte 3-Zimmer-Wohnung bietet mit 75,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche den perfekten Rückzugsort – ideal für eine Familie mit Kind oder einen Haushalt mit Bedarf an zusätzlichem Raum für Homeoffice oder Gäste. Der großzügige Wohnbereich vereint auf 27,47 m<sup>2</sup> Wohnen, Essen und Kochen in einem offenen, lichtdurchfluteten Konzept. Angrenzend lädt die 21,71 m<sup>2</sup> große Terrasse dazu ein, während der warmen Monate das Leben im Freien zu genießen. Zusätzliche Akzente setzen zwei angrenzende Grünflächen sowie drei Pflanztröge, die viel Raum für individuelle Gestaltung und ein Stück Natur in der Stadt bieten.

#### 2 BADEZIMMER

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein privates Bad, das mit einer Badewanne und einem Waschbecken perfekt auf erholsame Stunden abgestimmt ist. Das zweite Badezimmer, bequem vom Vorraum aus erreichbar, ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet und bietet damit eine praktische Lösung für Gäste oder den täglichen Bedarf.

#### 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](http://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/2008>

