

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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2018
3500 Krems an der Donau

KREMS, ALTSTADT, NEUBAU, ERSTBEZUG: 3 ZIMMER, 80M² WFL., 18M² TERRASSE, H10/T6

Wohnfläche	80,67 m ²	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3	fGEE	0,84
Badezimmeranzahl	2	HWB (kWh/qma)	34,4
Terrassenfläche	18,17 m ²		
Kellerfläche	3,66 m ²		
Kaufpreis	488.300,- €		

OBJEKTBE SCHREIBUNG

TOP 6 / HAUS 10

ERSTE LAGE, NEUBAU, ERSTBEZUG:

WOHNUNG MIT TERRASSE

Sie suchen ein bezugsfertiges Innenstadtdomizil in ERSTER LAGE, das durch architektonische Raffinesse, ein durchdachtes Wohnraumkonzept und einen großzügigen Außenbereich überzeugt? Dann lohnt sich ein genauer Blick auf diese exklusive Wohnung in der ruhig und dennoch zentral gelegenen Mühlbachgasse 10, mitten in der Kremser Altstadt!

RAUMAUFT EILUNG UND AUSSENBEREICH

Die im 1. Obergeschoß gelegene 3-Zimmer-Wohnung offeriert 80,67 m² Wohnfläche und eine großzügige Terrasse mit 18,17 m² – eine ideale Kombination aus stilvollem Wohnkomfort und privatem Außenbereich. Das durchdachte Raumkonzept eignet sich perfekt für eine Familie mit Kind oder für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt mit Homeoffice bzw. benötigten Gästezimmer.

Der Wohn-, Ess- und Kochbereich besticht durch seine elegante und zugleich funktionale Gestaltung, die ein Gefühl von Komfort und Gemütlichkeit vermittelt. Der zusätzliche 13,40 m² große Raum bietet ideale Voraussetzungen für ein Homeoffice oder Gästezimmer, sodass eine harmonische Verbindung von Wohnen und Arbeiten in ERSTER LAGE problemlos möglich ist. Großflächige Verglasungen sorgen für ein helles und offenes Ambiente, während die Terrasse – zu jeder Jahreszeit visuell eingebunden – einen einladenden Rückzugsort im Freien schafft.

2 BADEZIMMER

Die Wohnung verfügt über zwei elegant ausgestattete Badezimmer, die für höchsten Komfort sorgen. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem privaten Bad ausgestattet, das mit einer Badewanne und einem Waschbecken überzeugt – ideal für entspannte Momente. Das zweite Bad, das bequem vom Vorraum aus zugänglich ist, bietet eine bodengleiche Dusche, ein Waschbecken und ein WC, was besonders praktisch für Gäste oder den Alltag in einem Mehrpersonenhaushalt ist.

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.

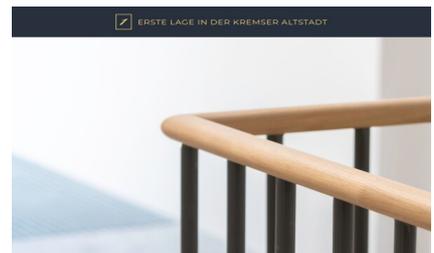
Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage ohne Durchzugsverkehr (Sackgasse)
Attraktive Wohnraumkonzepte vom Studio bis zur luxuriösen 4-Zimmer-Wohnung
Großzügige Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten, Grünflächen
2,65 m Raumhöhe, Beschattungssysteme, Holz-Alu-Fenster, bodengleiche Duschen, 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/2018>

