

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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2015
3500 Krems an der Donau

KREMS, ALTSTADT, NEUBAU, ERSTBEZUG: 4 ZIMMER, 129M² WFL., LOGGIA, BALKON, H12/T20

Wohnfläche	129,13 m ²	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4	fGEE	0,84
Badezimmeranzahl	2	HWB (kWh/qma)	34,4
Balkonfläche	12,20 m ²		
Loggiafläche	10,52 m ²		
Kellerfläche	9,69 m ²		
Kaufpreis	864.200,- €		

OBJEKTBE SCHREIBUNG

TOP 20 / HAUS 12

ERSTE LAGE, NEUBAU, ERSTBEZUG:

WOHNUNG MIT LOGGIA UND BALKON

Ein ruhiges Domizil mitten in der Kremser Altstadt – so lässt sich die Lage dieser außergewöhnlichen Wohnung treffend beschreiben. Nur wenige Schritte trennen Sie von der lebendigen Fußgängerzone und dem charmanten Stadtzentrum, während die Mühlbachgasse durch ihre Sackgassenlage und die beeindruckende historische Stadtmauer aus dem 15. Jahrhundert mit Befestigungsturm für Ruhe und Abgeschiedenheit sorgt. Diese einzigartige Umgebung bildet den Rahmen für ein Wohnerlebnis der Extraklasse: eine hochwertig ausgestattete Wohnung mit exzellentem Wohnkomfort, großzügigen Räumen und gemütlichen Außenbereichen.

RAUMAUFT EILUNG UND AUSSENBEREICHE

Im 3. Obergeschoß, ost-westseitig gelegen, bietet diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung auf 129,13 m² ein durchdachtes und repräsentatives Raumkonzept. Der beeindruckende Wohnbereich mit einer Fläche von großzügigen 54 m² verbindet Wohnen, Kochen und Essen zu einem offenen, lichtdurchfluteten Ensemble, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Der Hauptschlafraum mit knapp 18 m² verspricht Ruhe und Komfort, während die beiden weiteren Zimmer flexibel genutzt werden können – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Der mit Blick in die Altstadt, den Schlafräumen vorgelagerte Balkon und die nach Westen ausgerichtete Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und laden dazu ein, die ruhige Atmosphäre der Mühlbachgasse zu genießen. Hier finden Sie den idealen Platz, um die Sonnenstunden im Freien in vollen Zügen auszukosten. In der gesamten, großzügigen Wohnung findet man keine Dachschräge, somit kann jeder Platz perfekt genutzt werden.

2 BADEZIMMER

Die beiden Badezimmer der Wohnung bieten nicht nur höchsten sanitären Komfort, sondern auch durchdachte Funktionalität. Das private Bad, nur vom Hauptschlafzimmer betretbar, besticht mit einer luxuriösen Ausstattung: einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche, zwei Waschbecken und einem WC. Das zweite Bad, vom Flur aus zugänglich, überzeugt ebenfalls mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken und einem WC. Die Aufteilung sorgt für stressfreie Morgenroutinen und bietet einen besonderen Mehrwert für Familien oder Mehrpersonenhaushalte.

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
Verfließen 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

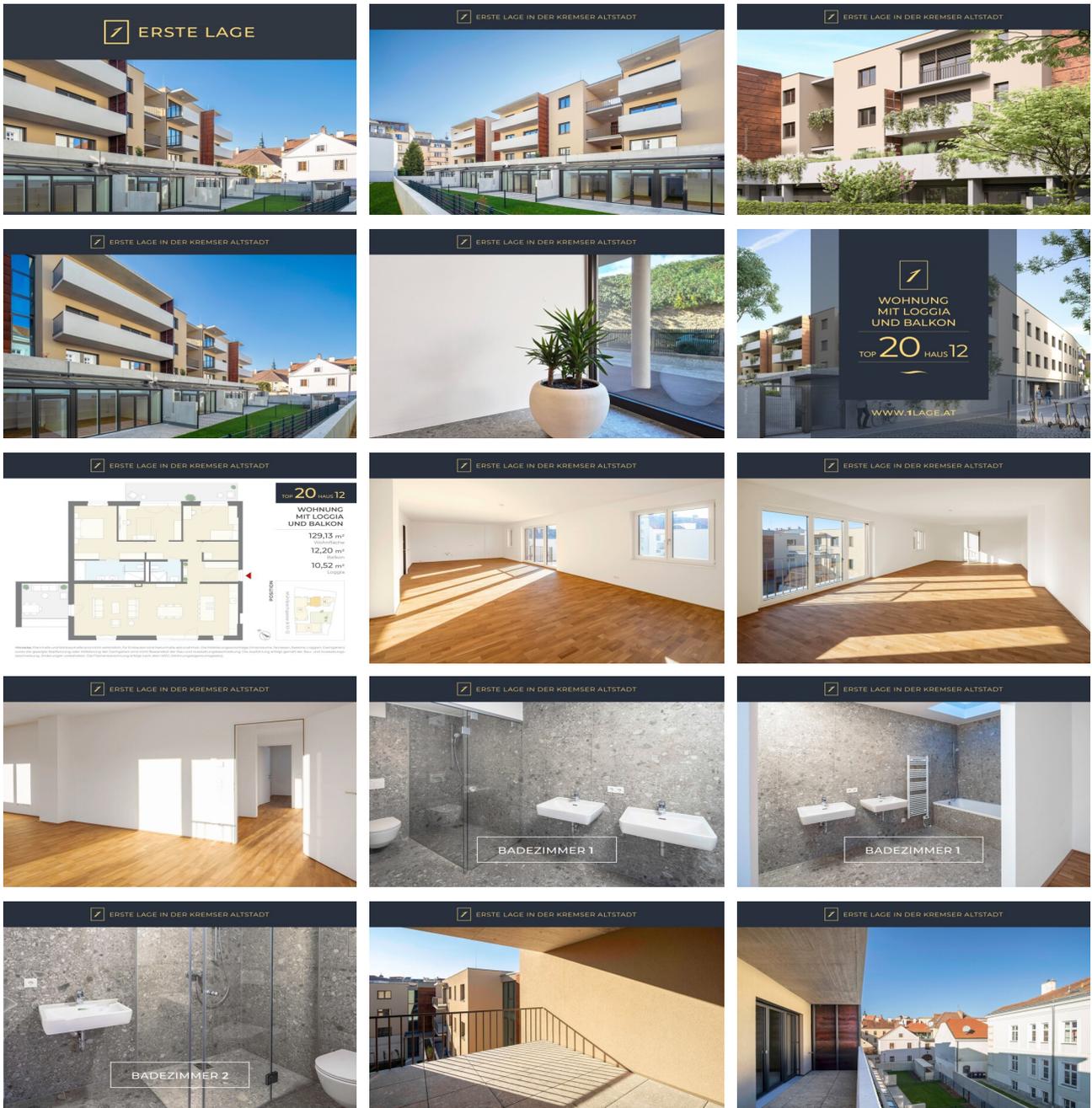
PRIVILEGIERTE LAGE

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





ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

WÄRMEPUMPE
+
PHOTOVOLTAIK
WWW.1LAGE.AT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

OPTIONALE
AUSSTATTUNG:
Ihre Traumküche

WOHNBAUM
BAUER
tischlerei-bauer.at



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

OPTIONALE
AUSSTATTUNG:
Parkplatz plus
Wallbox in der
Tiefgarage

WWW.1LAGE.AT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

WOHNEN IN DER KREMSEER ALTSTADT



ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

LEGENDE

- Terrassen / Balkone
- Einzelgarage
- allgemeine Einsatzflächen
- Gehweg
- Heute 8, 10, 12
- Müllraum
- Kinderwagenraum
- Fahrradraum
- Heizungsgänge
- Einzelgarage Garage

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/2015>

