

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



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1907  
3500 Krems an der Donau

### ERSTE LAGE KREMSEER ALTSTADT: BÜRO, KANZLEI ODER ORDINATION, 2 RÄUME, LOGGIA, H10/T2

Nutzfläche	83,80 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2	fGEE	0,84
Loggiafläche	11,65 m <sup>2</sup>	HWB (kWh/qma)	34,4
Kellerfläche	5,06 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis	378.100,- €		

## OBJEKTBSCHREIBUNG

### Top 2 / Haus 10

#### BÜRO / KANZLEI / ORDINATION – EIGENTUM

#### ERSTE "BUSINESS-LAGE" IN DER KREMSEER ALTSTADT

Im Erdgeschoß der exklusiven Wohnanlage in der Mühlbachgasse 10 werden zwei Einheiten als Gewerbeobjekte für ein Büro, eine Kanzlei oder Praxis/Ordination ausgeführt.

**TOP2** bietet eine Nutzfläche von 83,80 m<sup>2</sup> – aufgeteilt auf 2 Räume mit 26,90 und 39,68 m<sup>2</sup> plus Vorraum, Teeküche, WC und 2 Abstellräumen. Für die komfortable Frischluftzufuhr und eine entspannte Mittagspause steht eine Loggia mit 11,65 m<sup>2</sup> bereit. Die Gewerbeimmobilie ist selbstverständlich über einen barrierefreien Eingang zu erreichen. Ausgeführt und übergeben wird Top 2 als „Edelrohbau“, um für die individuellen geschäftlichen Anforderungen ein hohes Maß an Gestaltungsspielraum gewährleisten zu können. Optional stehen die Architektinnen und Architekten von BM-Werner gerne bei der Planung und Realisierung Ihrer Vorstellungen zur Verfügung.

Wenn Sie mehr Platz benötigen, kann – solange verfügbar – die nebenan gelegene 128,62 m<sup>2</sup> große Einheit (**TOP 1**) zusätzlich erworben und mit der TOP2 zusammengelegt werden, womit eine Gesamtnutzfläche von 212,42 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen würde.

#### WOHNEN UND ARBEITEN AN DERSELBEN ADRESSE?

Im Folgenden Informationen über das Wohnbauprojekt in der Mühlbachgasse 8•10•12, 3500 Krems:

#### ERSTE LAGE IN DER KREMSEER ALTSTADT

Direkt an der mittelalterlichen Kremser Stadtmauer entstehen 43 Eigentumswohnungen und 2 gewerbliche Einheiten, die hinsichtlich Konzeption, Ausstattung, Bauausführung und dem Einsatz zukunftssicherer Technologien keine Wünsche offenlassen. Neben der architektonischen und bautechnischen Exzellenz werden sich die zukünftigen Bewohner auch an einem weit über dem Standard liegenden hohen Grünanteil erfreuen können, der sogar 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, obwohl das quirlige und bunte Treiben in der Altstadt von Krems immer nur wenige Schritte entfernt liegt.

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 Energiebedarfes  
Fahrrad- und Kinderwagenraum im Erdgeschoß  
98 Garagenplätze (optional)  
SOFORTBEZUG!

### **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.

Auf unserer Projektwebsite stehen alle verfügbaren Wohnungspläne sowie weitere Informationen zur Ansicht bereit:  
[www.1lage.at](http://www.1lage.at)

### **AUSSTATTUNG MIT WOHLFÜHLFAKTOR**

Neben der Lage, Architektur 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 60 x 60 cm  
Gemeinschafts-SAT-Anlage mit Multi-Switch  
Glasfaserleitung bis in die Wohnung  
Elektrische Außenbeschattung

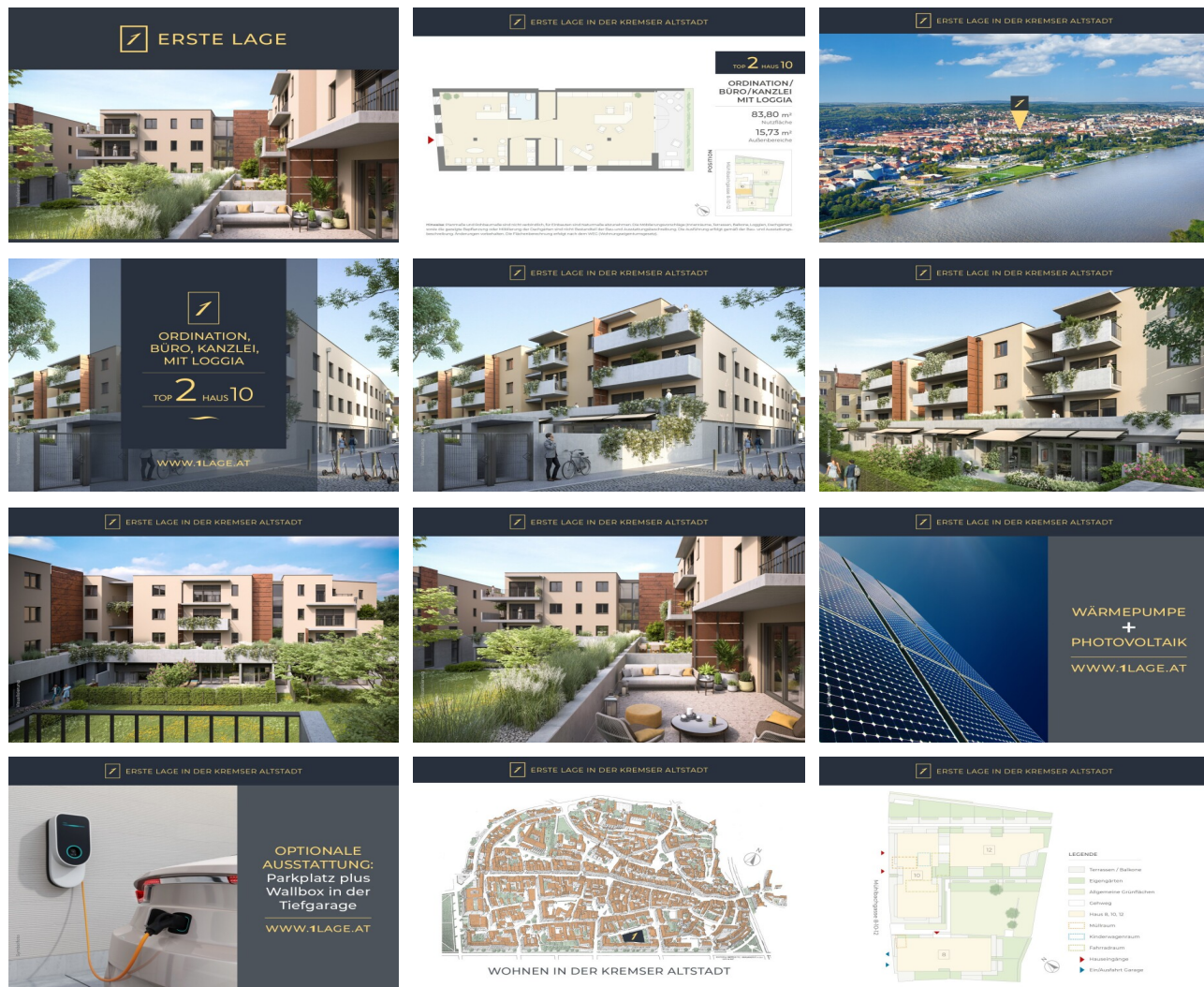
### **MODERNE TECHNOLOGIEN – NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN**

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 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, leben und im selben Haus auch arbeiten 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 eine Freizeitoase der Extraklasse inklusive kulinarischer Höhenflüge – 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.

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/1907>

