

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



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1996  
 3500 Krems an der Donau

### EXKLUSIVE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE UND GROSSZÜGIGER FREIFLÄCHE

Wohnfläche	73,56 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3	fGEE	0,79
Badezimmeranzahl	1	HWB (kWh/qma)	30,3
Terrassenfläche	29,16 m <sup>2</sup>		
Gartenfläche	61,71 m <sup>2</sup>		
Kellerfläche	2,76 m <sup>2</sup>		
Netto-Kaltmiete	1.103,40 €		
Gesamtmiete	1.375,57 €		

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das eindrucksvolle Wohnbauprojekt, direkt an der mittelalterlichen Kremser Stadtmauer bietet 43 Wohnungen auf höchstem Niveau.

### **Top 1 / Haus 8**

#### **Wohnung mit Terrasse und Dachgarten**

Die im 1. Obergeschoß gelegene 3-Zimmer-Wohnung ist mit 73,56 m<sup>2</sup> der ideale Wohnsitz für eine Familie mit Kind oder einen Zweipersonenhaushalt. Die Raumaufteilung wurde architektonisch gekonnt umgesetzt und wartet zudem mit einer Besonderheit auf, die heute im Neubau nur mehr selten anzutreffen ist: eine vom Wohnraum räumlich getrennte Küche, wodurch für Wohnen und Essen mit 23,51 m<sup>2</sup> mehr Einrichtungsspielraum geschaffen wird. Vom Wohn- und Hauptschlafraum aus ist eine geräumige Terrasse betretbar und die großflächigen Verglasungen (mit elektrischer Außenbeschattung) versorgen beide Räume mit ausreichend Tageslicht. Das Bad ist mit einer bodengleichen Dusche und Badewanne ausgestattet. Das WC mit Waschbecken ist separat angelegt. Dem 61,71 m<sup>2</sup> großen eigenen Garten ist ein Pflanztrog mit 6,90 m<sup>2</sup> angeschlossen, der zur floristischen Gestaltung einlädt – mitten in der Kremser Altstadt.

#### Highlights:

- Ungewöhnlich ruhige innerstädtische Lage
- Modernes Wohnraumkonzept
- Komfortbad
- Einbauküche mit Markengeräten
- Gemeinschafts- SAT- Anlage
- Glasfaserleitung bis in die Wohnung
- Parkett Eiche Natur geölt
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Außenbeschattung
- Innovatives Heiz- und Kühlsystem mit Tiefenbohrungen und Wärmepumpe

Hauseigene Photovoltaikanlage zur Verringerung des allgemeinen Stromverbrauchs  
Kellerabteil

Die Wohnung ist ab Jänner 2025 bezugsfertig!

Die monatliche Akontozahlung für Heizung und Warmwasser beträgt inkl. USt. € 88,27.

Mietdauer: 5 Jahre

Für diese Wohnung können wir Ihnen eine Mietkaufoption anbieten.

Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten

Auf Wunsch kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. Die monatlichen Kosten inkl. USt. und Betriebskosten belaufen sich auf € 126,--.

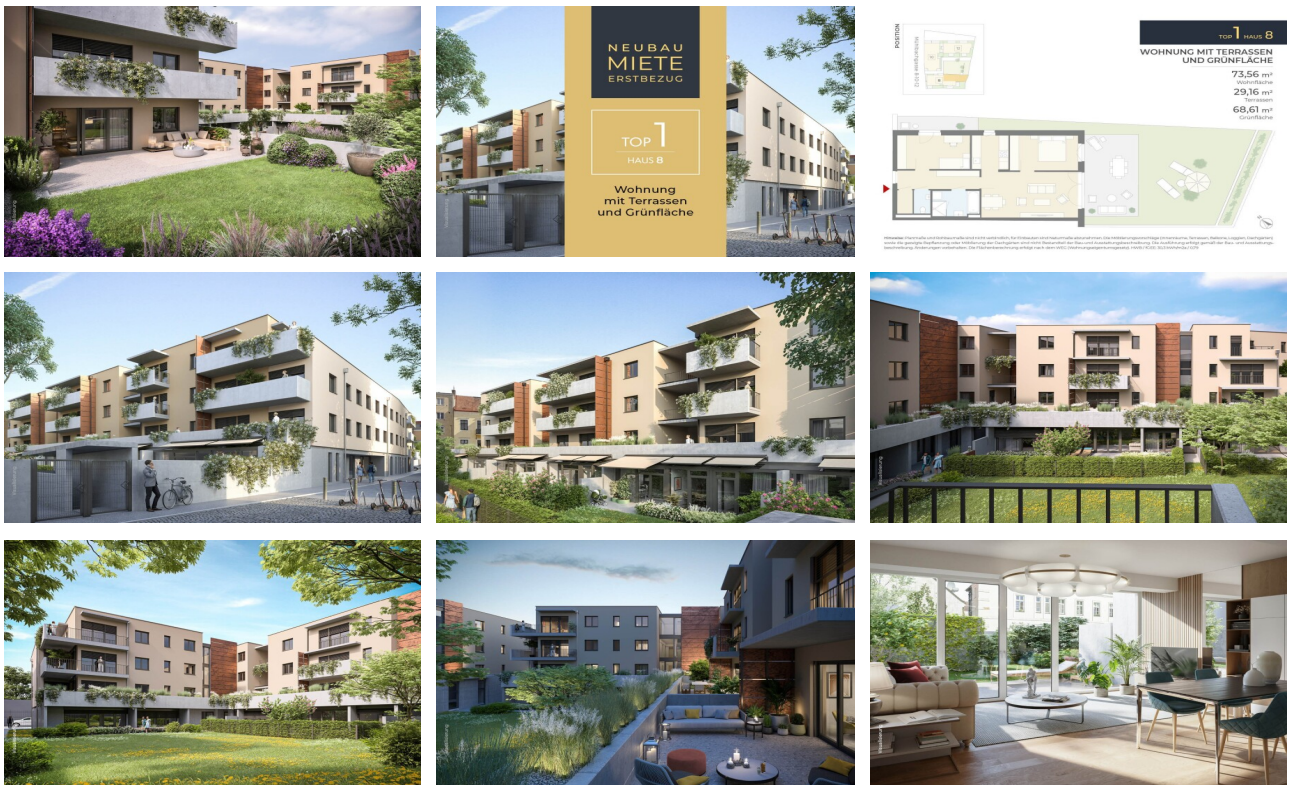
Die Mühlbachgasse in Krems liegt in zentraler Lage mit fußläufiger Anbindung an die Altstadt, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs zu finden sind. Restaurants und Cafés in der Umgebung bieten vielfältige kulinarische Optionen. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Zusätzlich bietet die Nähe zur Fußgängerzone eine angenehme, verkehrsberuhigte Umgebung.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler unter der Telefonnummer 0664-1203237 gerne zur Verfügung.**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend! Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## FOTOS





WOHNEN IN DER KREMSER ALTSTADT



LAGEPLAN



## 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/1996>

