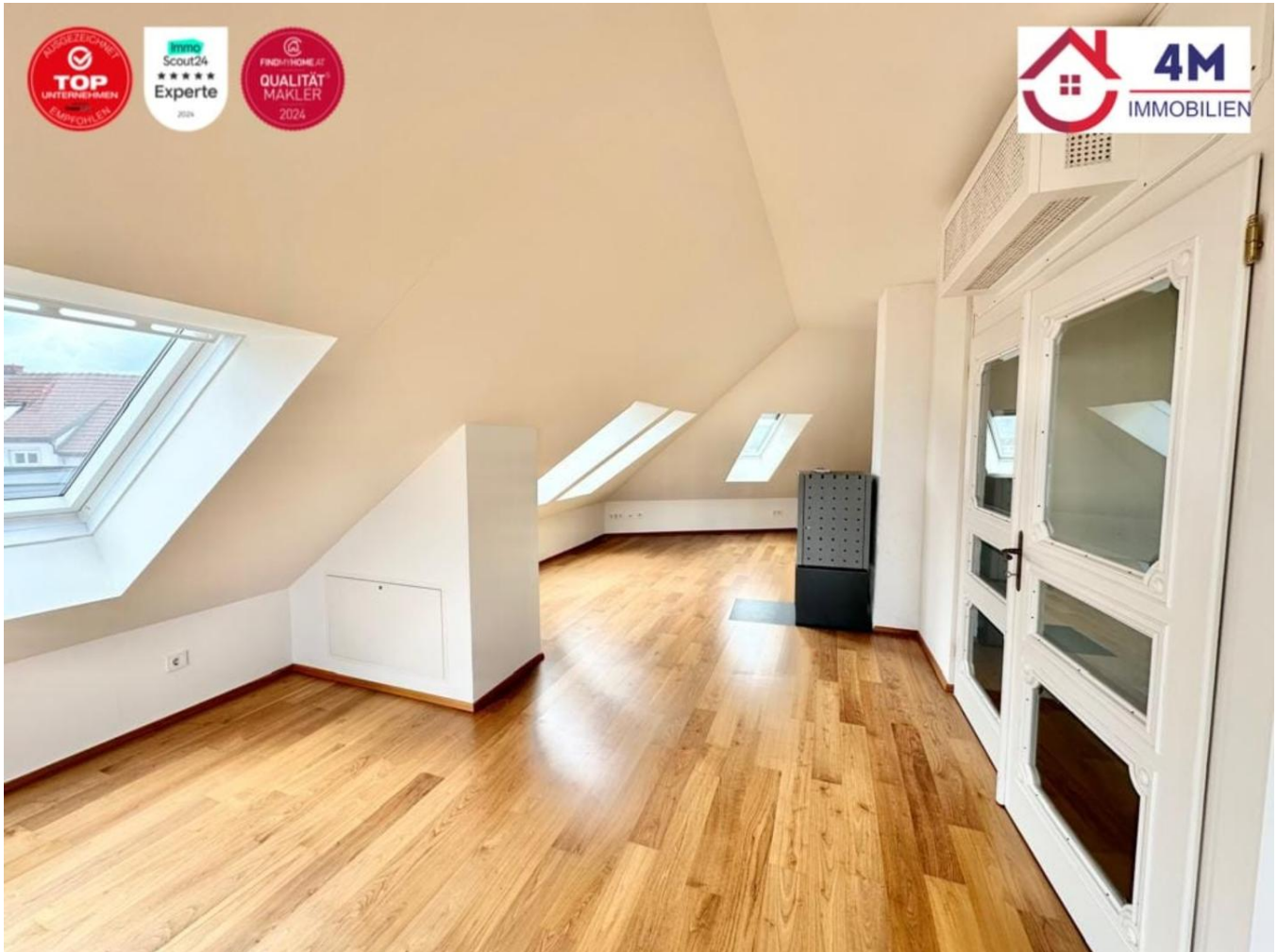


Luxuriöse Stadtvilla inkl Ordinations - Büromöglichkeiten mit Traumblick und der Möglichkeit ein Grundstück mit ca. 400m2 zusätzlich zu erwerben!

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



Sabrina Schmidt


01/ 90 500 30

schmidt@4m-immo.at




Allgemeine Daten

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau


 Stadtvilla Krems an der Donau – Historische Eleganz trifft modernen Luxus

Willkommen in einer Immobilie, die ihresgleichen sucht.

Inmitten der historischen Altstadt von Krems an der Donau, eingebettet zwischen Geschichte, Kultur und urbanem Flair, erwartet Sie eine außergewöhnliche Stadtvilla, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird – mit spektakulärem Weitblick, kompromissloser Qualität und unverwechselbarem Charakter.

 Exklusivität in bester Lage

Die erhöhte Position dieses Hauses bietet einen unverbaubaren Panoramablick über die Altstadt – in unmittelbarer Nähe des Hohen Markts, einer der geschichtsträchtigsten Adressen der Stadt. Zentral und dennoch ruhig gelegen, umgeben von Kopfsteinpflastergassen, edlen Boutiquen, Cafés und Galerien – hier residieren Sie mitten im historischen Herzen von Krems und genießen zugleich absolute Privatsphäre.

 Highlights der Liegenschaft

Wohnfläche: ca. 273 m² auf 4 Ebenen

Grundstücksfläche: ca. 142 m²

Südterrasse: ca. 22 m² mit atemberaubender Fernsicht

Hochwertige Kernsanierung 2009/2010 – seitdem nur als Wochenendresidenz genutzt

Maßgefertigte Einrichtung & edelste Materialien

Fußbodenheizung (raumweise steuerbar)

Smart-Home-System: Heizung & Licht via Smartphone oder Tablet

Zwei stilvolle Kamine & integrierte Klimaanlage

Automatische Lichtdimmung für perfektes Ambiente

 Raumaufteilung

Keller: ca. 22,37 m²

Erdgeschoss (ca. 97,51 m²): Küche, Bad, 2 Zimmer – auch als eigenständige Einheit nutzbar

Obergeschoss (ca. 112,55 m²): repräsentative Wohnküche mit Zugang zur Sonnenterrasse, Wohnzimmer mit Kamin, Bad, 2 Zimmer

Dachgeschoss (ca. 69,63 m²): großzügiger, lichtdurchfluteter Raum mit Bad und Kamin – individuell gestaltbar (z. B. bis zu 3 Zimmer)

 Optional: Erweiterung mit zusätzlichem Grundstück

Ergänzend zur Stadtvilla besteht die seltene Möglichkeit, ein angrenzendes Grundstück mit rund 400 m² zu erwerben.

Davon sind aktuell ca. 200 m² Gartenfläche, der Rest Altbestand.

Dieses Areal eröffnet außergewöhnliche Perspektiven – gestalten Sie daraus einen großzügigen Stadtgarten mitten im Zentrum von Krems, oder nutzen Sie das Bestandsgebäude, um Ihre persönliche architektonische Vision zu verwirklichen und ein echtes Statement im Stadtbild zu setzen.



Anbei der Link zur virtuellen Führung: <https://www.youtube.com/watch?v=slyPX-7I3JA>

 Kontakt & Besichtigung

Sichern Sie sich Ihren privaten Besichtigungstermin – auch am Wochenende möglich.

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Sabrina Schmidt

 +43 660 141 16 77
 schmidt@4m-immo.at

Hinweis: Aus rechtlichen Gründen können Anfragen nur mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten bearbeitet werden.

Erleben Sie urbanen Luxus in historischer Umgebung – mitten in der Altstadt von Krems an der Donau erwartet Sie diese hochwertig sanierte, extravagante Liegenschaft mit atemberaubender Fernsicht und bester Wohnqualität.

Allgemeine Daten

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau

Detailinformation

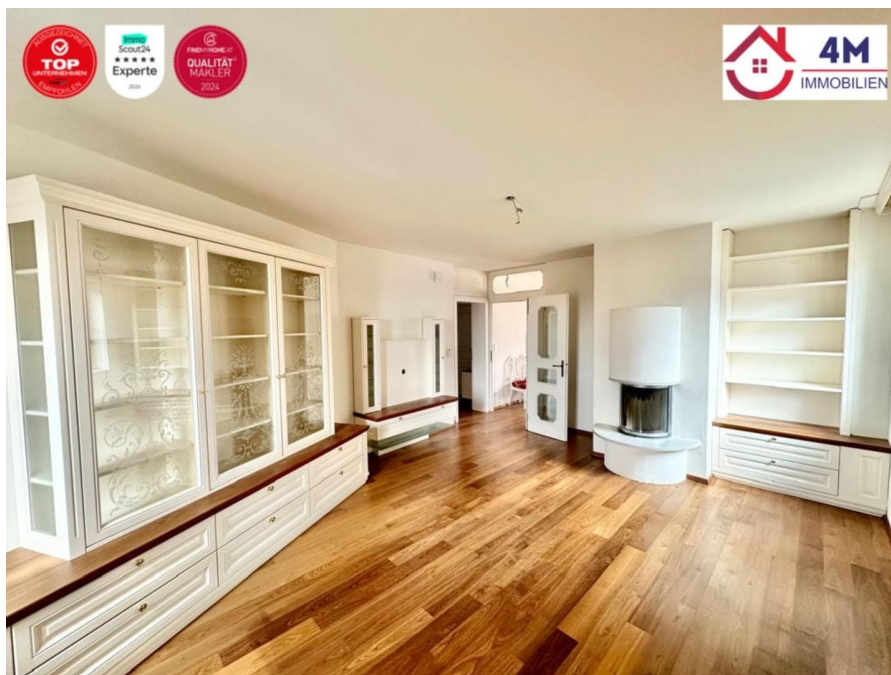
Wohnfläche	ca. 273 m²
Grundstücksgröße	ca. 142 m²
Zimmer	6
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	ca. 1700
Beziehbar	sofort
Möblierungsart	teilweise möbliert
Keller	Kellerabteil Ja (23 m²)
Terrassen	1 = 22 m²
Zustand	sehr gut
HWB	90,1
Klasse HWB	C

Kosten

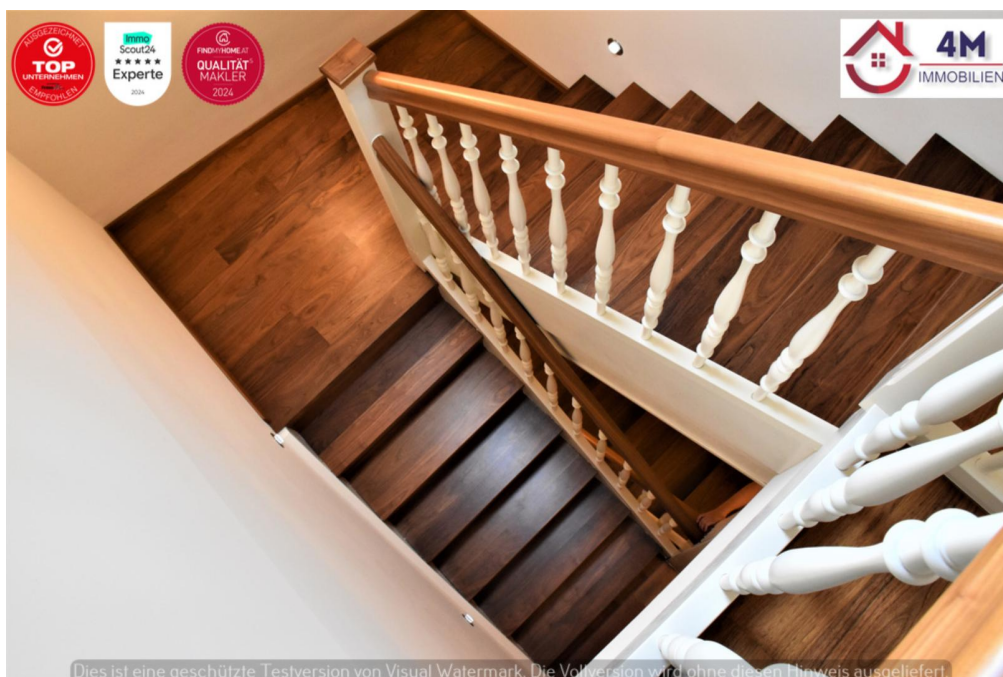
Kaufpreis	Auf Anfrage
Betriebskosten	€ 380,00
Gesamt-Betriebskosten brutto	€ 380,00
Käuferprovision exkl. 20 % USt	3 %
Käuferprovision inkl. 20 % USt	Auf Anfrage

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



Wohnzimmer Burggasse



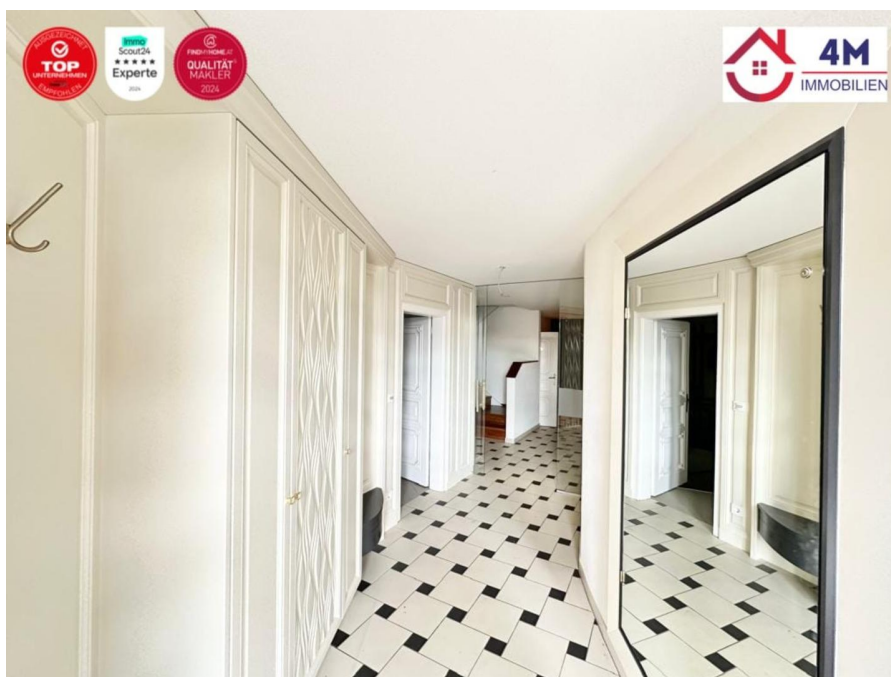
Stiegenaufgang

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



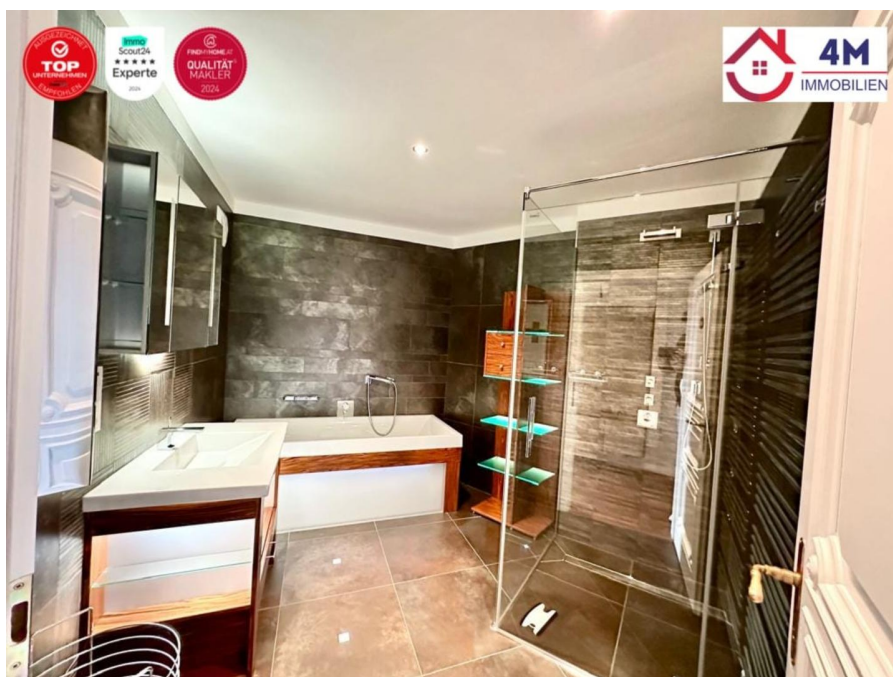
Wohnzimmer Burggasse 2



Eingangsbereich Burggasse

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



Badezimmer Obergeschoss



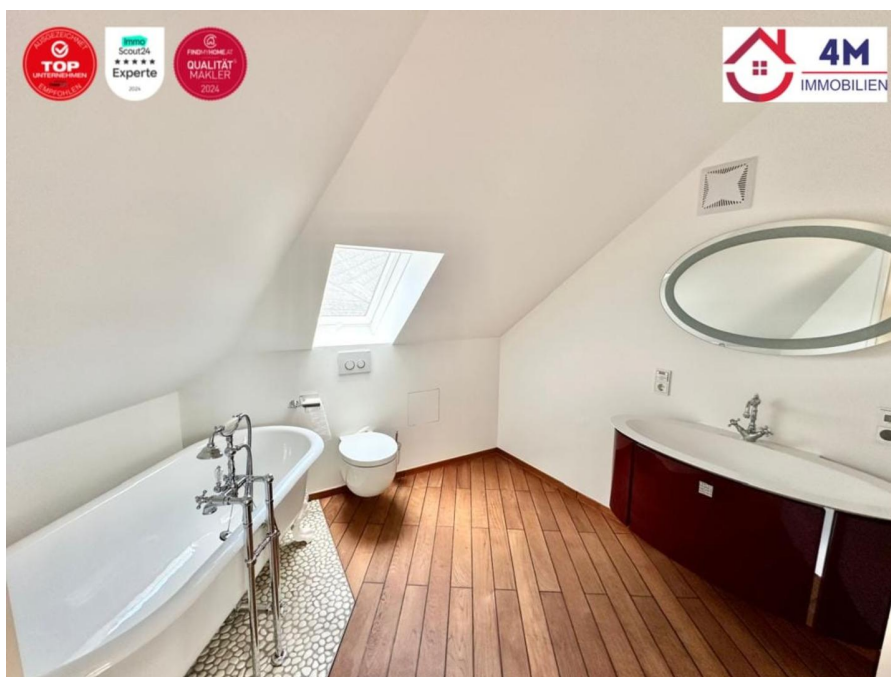
Badezimmer_2

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



Badezimmer_1



Badezimmer D

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



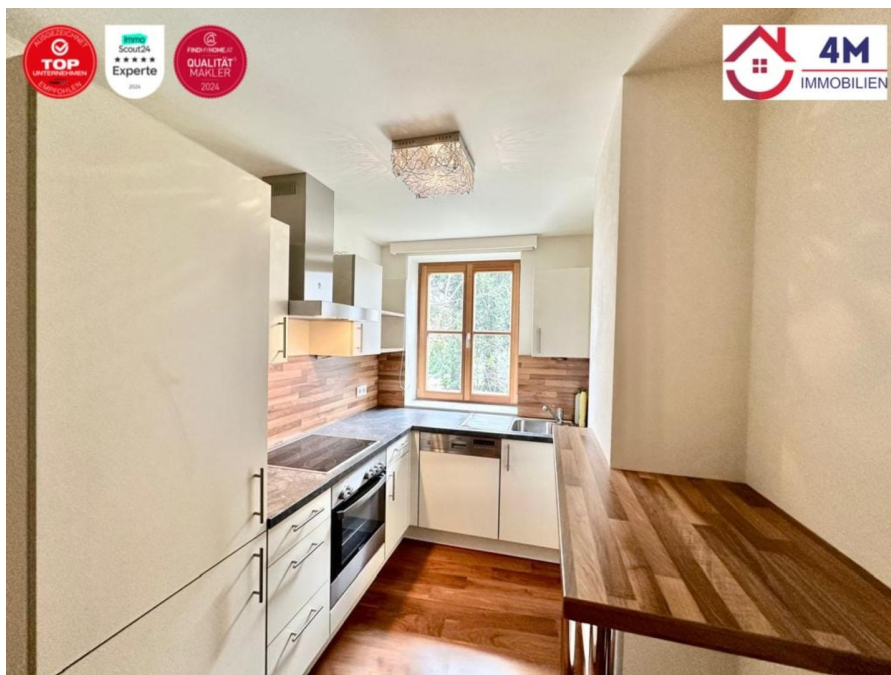
Büro_OG_1



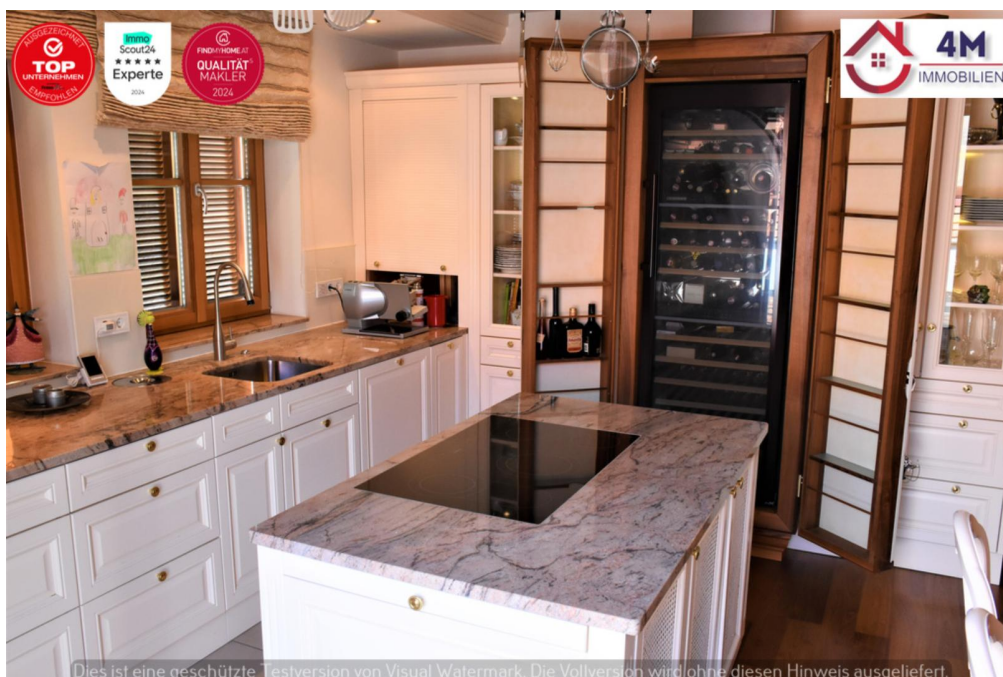
Kamin Wohnzimmer OG

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



Küche EG



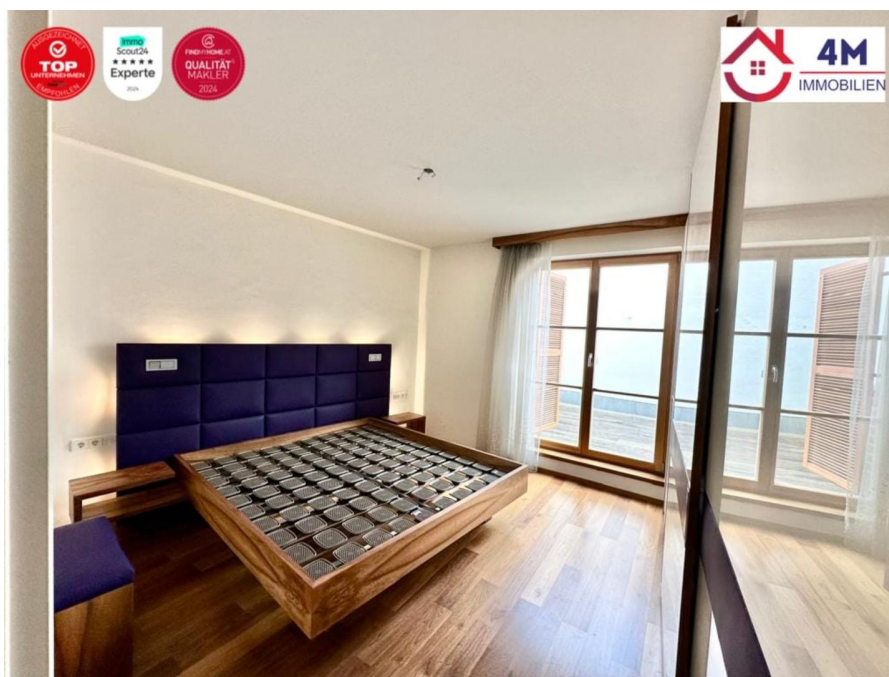
Küche_OG_1

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



Küche Essbereich_OG_2



Schlafzimmer OG

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



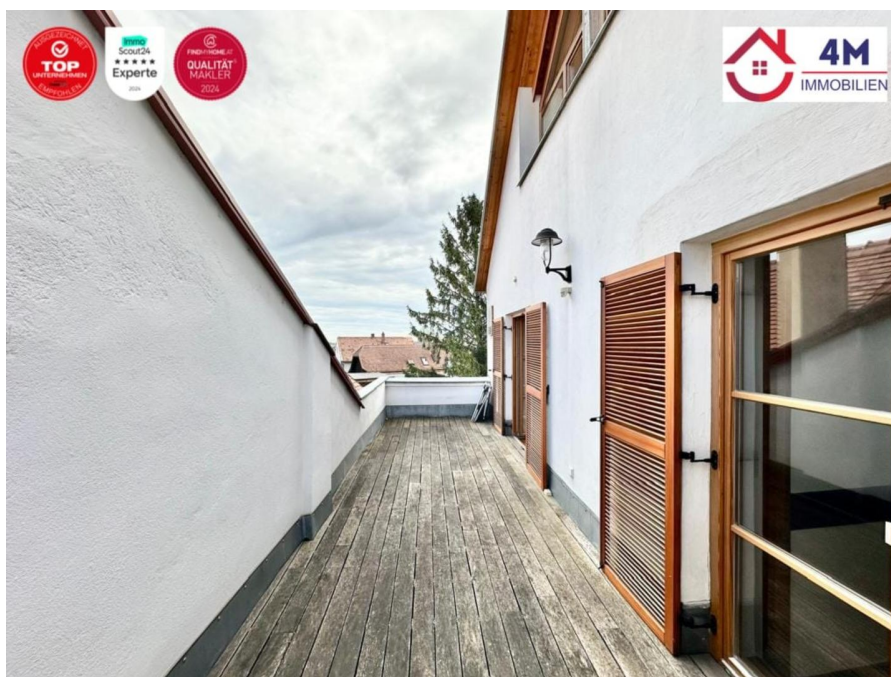
Schrankraum EG



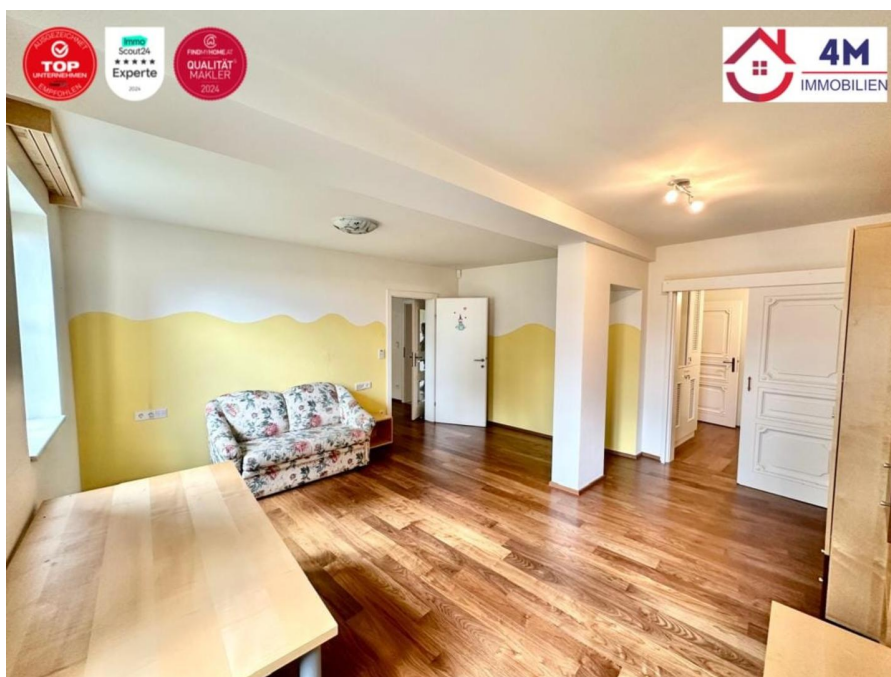
Ehemalige Einrichtung zur besseren Vorstellung

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



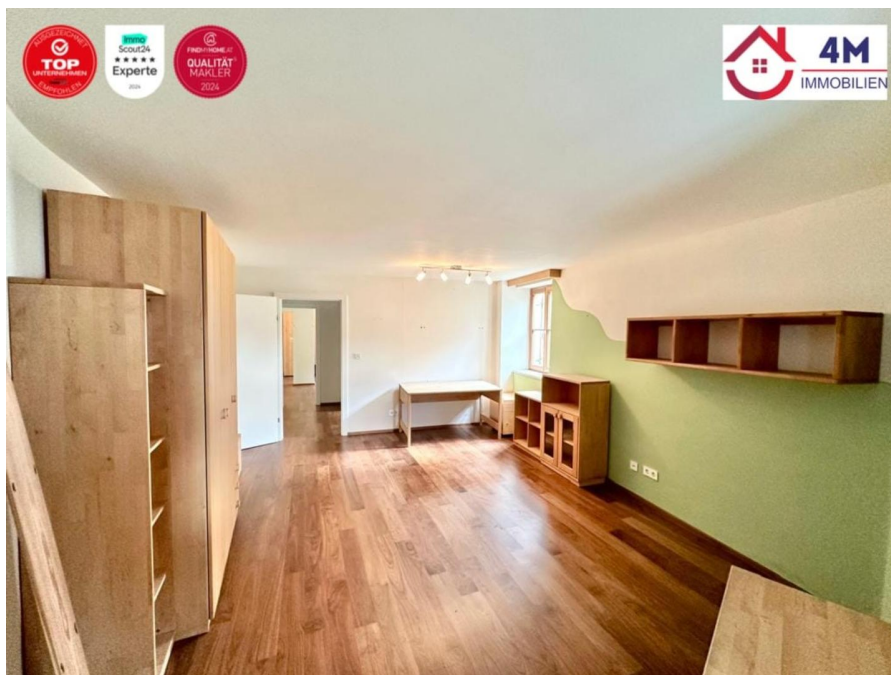
Terrasse Burggasse



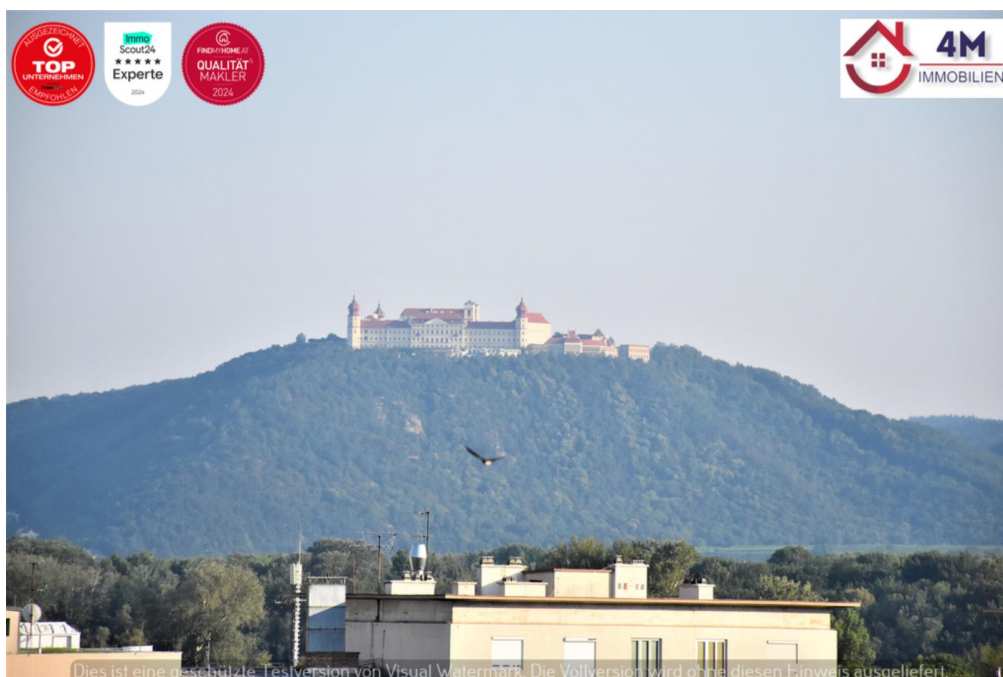
Zimmer 1

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



Zimmer 2



Aussicht_2 3500 Krems an der Donau

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



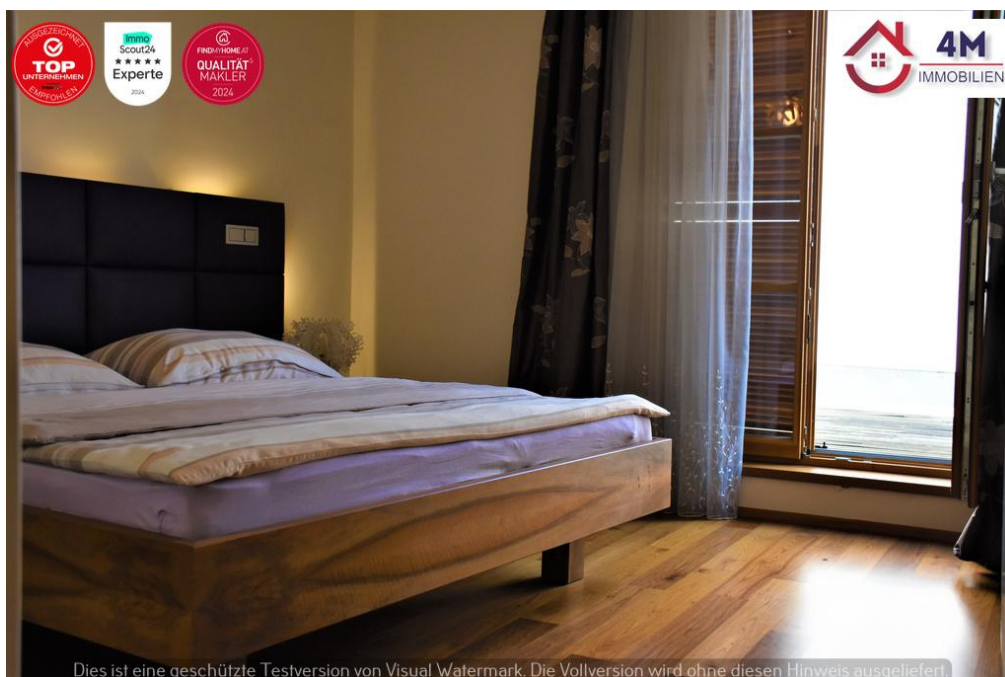
Aussicht 3 3500 Krems an der Donau



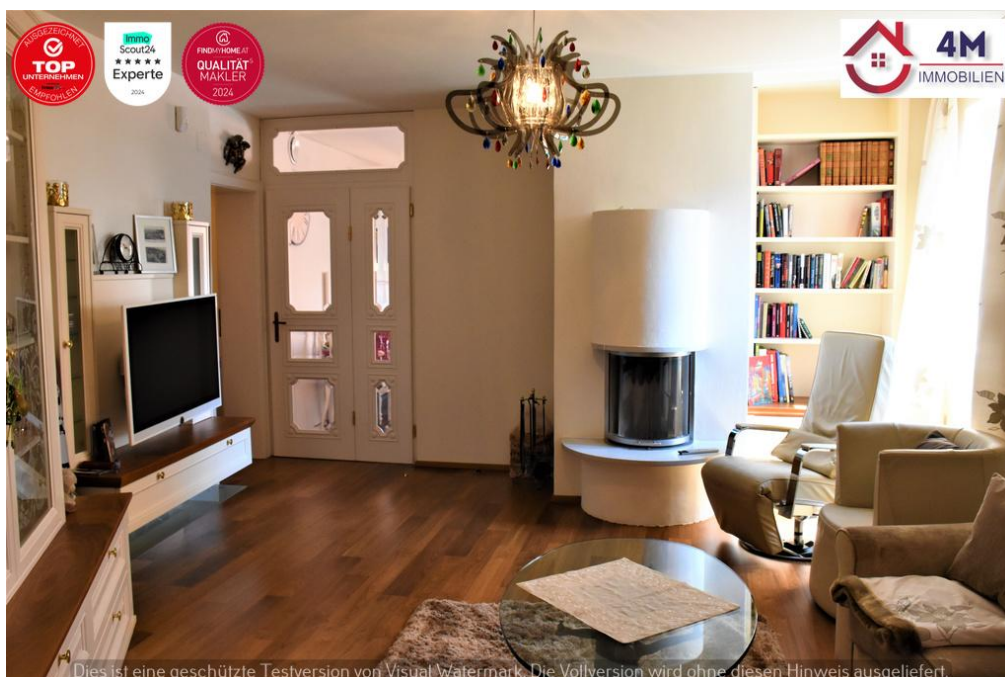
Hausansicht_Rückseite_3500 Krems an der Donau

Bilder

Objekt Nr. 2483/22034 | Burggasse 19 | 3500 Krems an der Donau



Schlafzimmer_1



Ehemalige Einrichtung