

# **HYGGE Wohnen - 3 Zimmer Wohnung Top A2.1 mit Balkon im 2.OG**



**Objektnummer: 6244/423**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	370.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels









e



**HYGGE WELS NEUSTADT**  
**ÜBERSICHTSPLAN**

87.3 Grundriss 2.0G  
 MASSTAB 1:100 DATUM 20.03.2024

**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



**Bauteil A**



<b>TOP A2.1</b>
Wohnnutzfl. 74,62m <sup>2</sup>
Balkon 10,00m <sup>2</sup>
Keller

<b>TOP A2.2</b>
Wohnnutzfl. 68,33m <sup>2</sup>
Balkon 10,00m <sup>2</sup>
Keller

<b>TOP A2.3</b>
Wohnnutzfl. 68,33m <sup>2</sup>
Balkon 10,00m <sup>2</sup>
Keller

<b>TOP A2.4</b>
Wohnnutzfl. 40,46m <sup>2</sup>
Balkon 10,00m <sup>2</sup>
Keller

19.03.2024



1:150



A-2OG Übersicht

**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



**TOP A2.1**

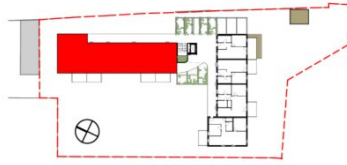
3-Zimmer Wohnung

Wohnnutzfl.	74,62m <sup>2</sup>
Balkon	10,00m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,44m <sup>2</sup>

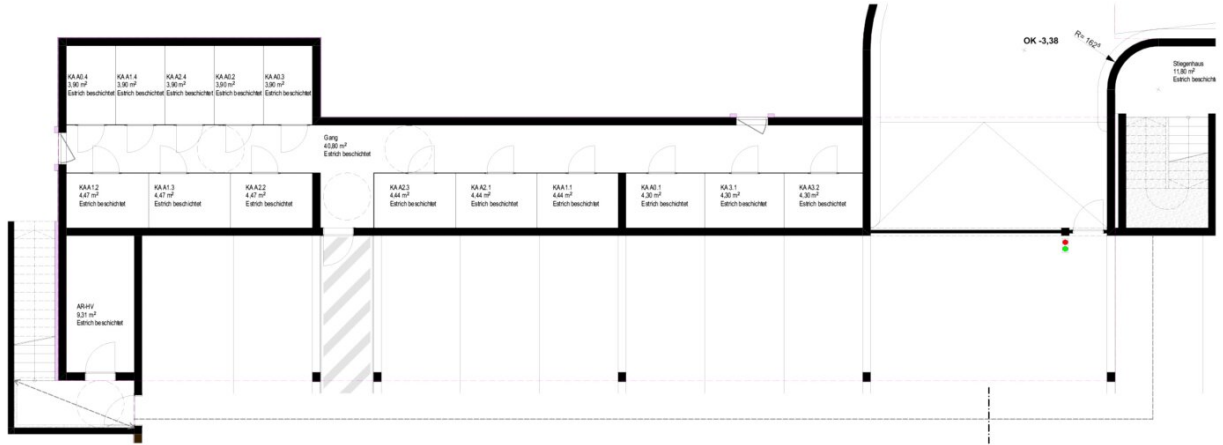


**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



**Bauteil A**



18.03.2024

e

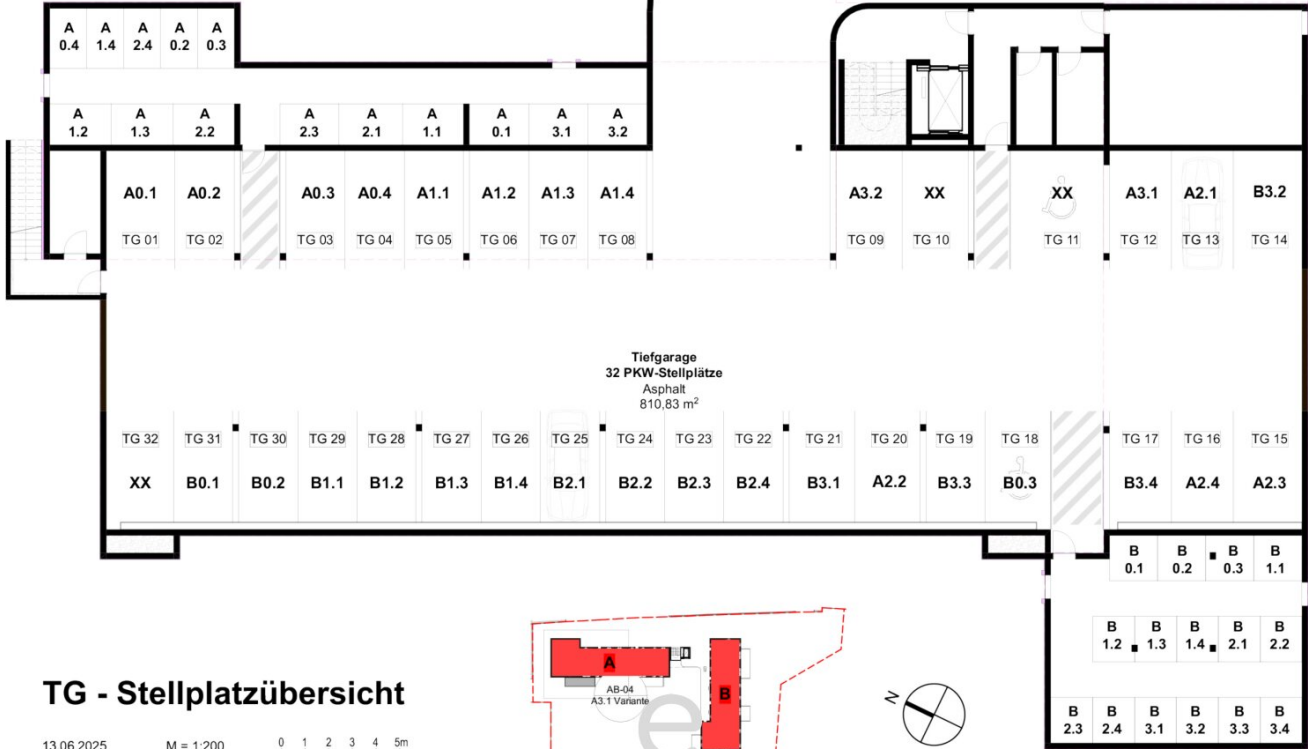
1:150



A-UG Übersicht

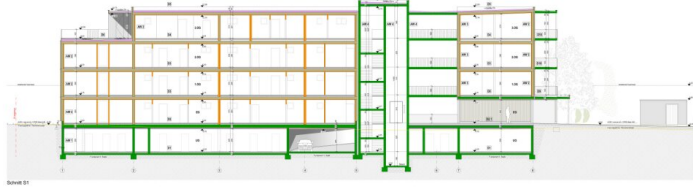
**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



**Materialverzeichnis**

Material	Bezeichnung	Farbe	Code
Wand	Putz	weiß	W01
Wand	Alu-Verbund	grün	W02
Wand	Alu-Verbund	orange	W03
Wand	Alu-Verbund	grün	W04
Wand	Alu-Verbund	weiß	W05
Wand	Alu-Verbund	grün	W06
Wand	Alu-Verbund	orange	W07
Wand	Alu-Verbund	weiß	W08
Wand	Alu-Verbund	grün	W09
Wand	Alu-Verbund	orange	W10
Wand	Alu-Verbund	weiß	W11
Wand	Alu-Verbund	grün	W12
Wand	Alu-Verbund	orange	W13
Wand	Alu-Verbund	weiß	W14
Wand	Alu-Verbund	grün	W15
Wand	Alu-Verbund	orange	W16
Wand	Alu-Verbund	weiß	W17
Wand	Alu-Verbund	grün	W18
Wand	Alu-Verbund	orange	W19
Wand	Alu-Verbund	weiß	W20
Wand	Alu-Verbund	grün	W21
Wand	Alu-Verbund	orange	W22
Wand	Alu-Verbund	weiß	W23
Wand	Alu-Verbund	grün	W24
Wand	Alu-Verbund	orange	W25
Wand	Alu-Verbund	weiß	W26
Wand	Alu-Verbund	grün	W27
Wand	Alu-Verbund	orange	W28
Wand	Alu-Verbund	weiß	W29
Wand	Alu-Verbund	grün	W30
Wand	Alu-Verbund	orange	W31
Wand	Alu-Verbund	weiß	W32
Wand	Alu-Verbund	grün	W33
Wand	Alu-Verbund	orange	W34
Wand	Alu-Verbund	weiß	W35
Wand	Alu-Verbund	grün	W36
Wand	Alu-Verbund	orange	W37
Wand	Alu-Verbund	weiß	W38
Wand	Alu-Verbund	grün	W39
Wand	Alu-Verbund	orange	W40
Wand	Alu-Verbund	weiß	W41
Wand	Alu-Verbund	grün	W42
Wand	Alu-Verbund	orange	W43
Wand	Alu-Verbund	weiß	W44
Wand	Alu-Verbund	grün	W45
Wand	Alu-Verbund	orange	W46
Wand	Alu-Verbund	weiß	W47
Wand	Alu-Verbund	grün	W48
Wand	Alu-Verbund	orange	W49
Wand	Alu-Verbund	weiß	W50
Wand	Alu-Verbund	grün	W51
Wand	Alu-Verbund	orange	W52
Wand	Alu-Verbund	weiß	W53
Wand	Alu-Verbund	grün	W54
Wand	Alu-Verbund	orange	W55
Wand	Alu-Verbund	weiß	W56
Wand	Alu-Verbund	grün	W57
Wand	Alu-Verbund	orange	W58
Wand	Alu-Verbund	weiß	W59
Wand	Alu-Verbund	grün	W60
Wand	Alu-Verbund	orange	W61
Wand	Alu-Verbund	weiß	W62
Wand	Alu-Verbund	grün	W63
Wand	Alu-Verbund	orange	W64
Wand	Alu-Verbund	weiß	W65
Wand	Alu-Verbund	grün	W66
Wand	Alu-Verbund	orange	W67
Wand	Alu-Verbund	weiß	W68
Wand	Alu-Verbund	grün	W69
Wand	Alu-Verbund	orange	W70
Wand	Alu-Verbund	weiß	W71
Wand	Alu-Verbund	grün	W72
Wand	Alu-Verbund	orange	W73
Wand	Alu-Verbund	weiß	W74
Wand	Alu-Verbund	grün	W75
Wand	Alu-Verbund	orange	W76
Wand	Alu-Verbund	weiß	W77
Wand	Alu-Verbund	grün	W78
Wand	Alu-Verbund	orange	W79
Wand	Alu-Verbund	weiß	W80
Wand	Alu-Verbund	grün	W81
Wand	Alu-Verbund	orange	W82
Wand	Alu-Verbund	weiß	W83
Wand	Alu-Verbund	grün	W84
Wand	Alu-Verbund	orange	W85
Wand	Alu-Verbund	weiß	W86
Wand	Alu-Verbund	grün	W87
Wand	Alu-Verbund	orange	W88
Wand	Alu-Verbund	weiß	W89
Wand	Alu-Verbund	grün	W90
Wand	Alu-Verbund	orange	W91
Wand	Alu-Verbund	weiß	W92
Wand	Alu-Verbund	grün	W93
Wand	Alu-Verbund	orange	W94
Wand	Alu-Verbund	weiß	W95
Wand	Alu-Verbund	grün	W96
Wand	Alu-Verbund	orange	W97
Wand	Alu-Verbund	weiß	W98
Wand	Alu-Verbund	grün	W99
Wand	Alu-Verbund	orange	W100



**LEGENDE**

Symbol	Bezeichnung
1	Wand
2	Decke
3	Boden
4	Stiege
5	Wand
6	Decke
7	Boden
8	Stiege
9	Wand
10	Decke
11	Boden
12	Stiege
13	Wand
14	Decke
15	Boden
16	Stiege
17	Wand
18	Decke
19	Boden
20	Stiege
21	Wand
22	Decke
23	Boden
24	Stiege
25	Wand
26	Decke
27	Boden
28	Stiege
29	Wand
30	Decke
31	Boden
32	Stiege
33	Wand
34	Decke
35	Boden
36	Stiege
37	Wand
38	Decke
39	Boden
40	Stiege
41	Wand
42	Decke
43	Boden
44	Stiege
45	Wand
46	Decke
47	Boden
48	Stiege
49	Wand
50	Decke
51	Boden
52	Stiege
53	Wand
54	Decke
55	Boden
56	Stiege
57	Wand
58	Decke
59	Boden
60	Stiege
61	Wand
62	Decke
63	Boden
64	Stiege
65	Wand
66	Decke
67	Boden
68	Stiege
69	Wand
70	Decke
71	Boden
72	Stiege
73	Wand
74	Decke
75	Boden
76	Stiege
77	Wand
78	Decke
79	Boden
80	Stiege
81	Wand
82	Decke
83	Boden
84	Stiege
85	Wand
86	Decke
87	Boden
88	Stiege
89	Wand
90	Decke
91	Boden
92	Stiege
93	Wand
94	Decke
95	Boden
96	Stiege
97	Wand
98	Decke
99	Boden
100	Stiege



**EINREICHPLAN**

**BAUVERFAHREN:**  
HYGGE WELLS NEUSTADT  
Neubau von Wohngebäuden und einer Tiefgarage

**STADT:** WELLS  
**PLATZ:** WELLS  
**BLATT:** 1/1

**BAUFORMEN:**  
Wohngebäude

**BAUVERFAHREN:**  
Neubau von Wohngebäuden und einer Tiefgarage

**OPFENSCHUTZMASS:**  
OPFENSCHUTZMASS

**PLANNUMMER:**  
1/1

**PROJEKTLEITER:**  
TRIO

## Objektbeschreibung

### **Skandinavisches Wohngefühl - HYGGE - ein nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Blick in die Zukunft!**

Glück, so heißt es, ist nichts, was man zufällig findet – es ist eine Lebenseinstellung. Was also ist das Geheimnis der Dänen, die bereits mehrfach als das glücklichste Volk der Welt bezeichnet wurden?

### **Gemütlichkeit, Gelassenheit, Geborgenheit: Dafür steht HYGGE!**

Dieses außergewöhnliche Wohnkonzept entsteht nun in Wels zum zweiten Mal (nach jenem im Stadtteil Lichtenegg) mit „HYGGE Wohnen“ ein außergewöhnliches Wohnprojekt für „Scandic Living“. Dieses Mal mit insgesamt **29 Eigentumswohnungen von 40m<sup>2</sup> bis 95m<sup>2</sup>** auf vier Geschossen und **32 KFZ-Abstellplätze** in der Tiefgarage.

Eigengärten, **großzügig geplante Balkone und Terrassen** holen die Natur in Ihr Wohnzimmer. Der Wohnkomfort beginnt **mit der natürlichen Holzbauweise, begrünten Laubengängen und Fassaden, die für ein angenehmes Mikroklima sorgen**. Bei jeder Wohnung ist ein Kellerabteil inklusive und ein Tiefgaragenplatz kann um € 26.000,- erworben werden.

**Extrabreite Laubengänge** sowie ein **spezieller Lift** machen es einfach mit dem Rad bis zur Wohnungstür zu fahren, unabhängig in welchem Stockwerk Sie wohnen. Als weiteres Highlight stehen den EigentümerInnen auch **ein eigenes E-Lastenrad sowie zwei weitere E-Bikes zur gemeinsamen kostenfreien Nutzung zur Verfügung - Trio Mobilitätskonzept**.

Midpunkt das Herzstück von Hygge wohnen: Ein Ort für Harmonie, Kreativität und Gartenliebhaber. Die gemeinsamen grünen Außenanlagen werden bewusst so gestaltet, dass sie Behaglichkeit, Geborgenheit und Lebendigkeit ausstrahlen und den Bewohnern Raum für Spiele und Gespräche bieten.

Das erste Projekt in Wels hat einige VerkehrsClubÖsterreich-Auszeichnungen, sowie eine Anerkennung beim OÖ. Holzbaupreis erhalten, und zudem den EnergieStar 2021 gewonnen. Deshalb ist **HYGGE Wohnen** mit herkömmlichen Wohnprojekten kaum vergleichbar – denn es ist **mehr ein Lebensgefühl als „nur eine Wohnung“**.

Unter folgendem Link können Sie sich auch Videos zu dem Projekt in Lichtenegg ansehen:  
<https://www.youtube.com/watch?v=3OcwGKXXwmk>

Die südlich ausgerichtete **Eigentumswohnung Top A2.1 im 2. OG** verfügt über eine **Wohnfläche von 74,62m<sup>2</sup>**, ist hell und lichtdurchflutet und entspricht mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den anspruchsvollen Wohnbedürfnissen der

heutigen Zeit. Ein **Balkon mit 10m<sup>2</sup>** und ein Kellerabteil mit 4,44m<sup>2</sup> inklusive!

**Unsere Topausstattung:** Fußbodenheizung, Holzmassivkonstruktion, Kunststofffenster/3-Scheiben Isolierverglasung, großzügige Loggien und Terrassen, komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten, Liftanlage für barrierefreie Zugänge vom EG bis ins DG, Zentralschließanlage mit 5 Schlüssel pro Wohnung, Photovoltaik (PV)-Anlage, eine abschließbare Außensteckdose je Wohnung, Vorbereitung (Kabeltasche) für Batterieladungen (Elektroautos), einbruchshemmende einflügelige Vollbau-Eingangstüre mit beidseitigem Drücker

Vereinbaren Sie noch heute ein persönliches Beratungsgespräch und lassen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie begeistern!

**Kontaktdaten:** [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at), **Oliver Gassenbauer: 0699/10 639 105**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Ihr Oliver Gassenbauer

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap