Neubau: Traumhafte Dachgeschosswohnung in Wels/Neustadt

Objektnummer: 6244/976

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,11 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,38 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	366.000,00 €

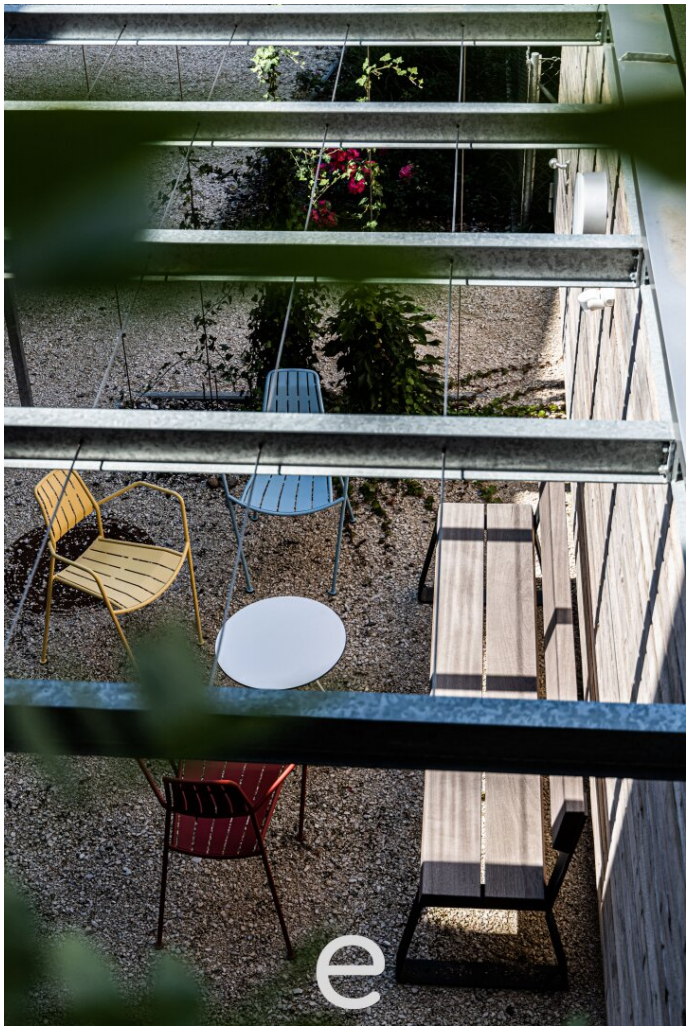
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

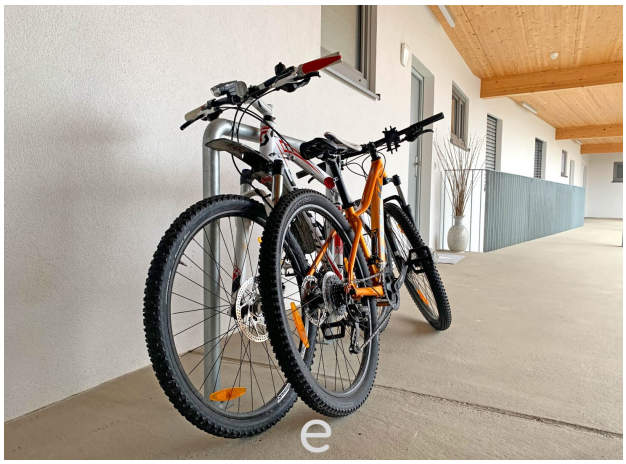
Ihr Ansprechpartner

Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels



BÜCHERTAUSCHECKE



BÜCHERTAUSCHECKE
ausgezeichnet beim
VCÖ-Mobilitätspreis
Oberösterreich 2021
Top 5–Projekt beim
VCÖ-Mobilitätspreis
Österreich 2021
ENERGIE STAR 2021
Oberösterreichischer Holzbaupreis
2022
Anerkennung
klimaaktiv
mobil

HYGGE WELS NEUSTADT

ÜBERSICHTSPLAN

07.4 Grundriss 3.OG

MASSTAB 1:100 DATUM 20.03.2024

Neubau Wohnanalage
Hygge Wels Neustadt

Die dargestellte Einrichtung bzw.
Möblierung ist beispielhaft.

Bauteil B

TOP B3.1	
Wohnnutzfl.	50,55m²
Balkon	10,00m²
Keller	

TOP B3.2	
Wohnnutzfl.	50,51m²
Balkon	10,00m²
Keller	

TOP B3.3	
Wohnnutzfl.	68,38m²
Balkon	10,00m²
Keller	

TOP B3.4	
Wohnnutzfl.	77,11m²
Balkon	10,00m²
Keller	

19.03.2024 1:150

0 1 3 4 5m

B-3OG Übersicht

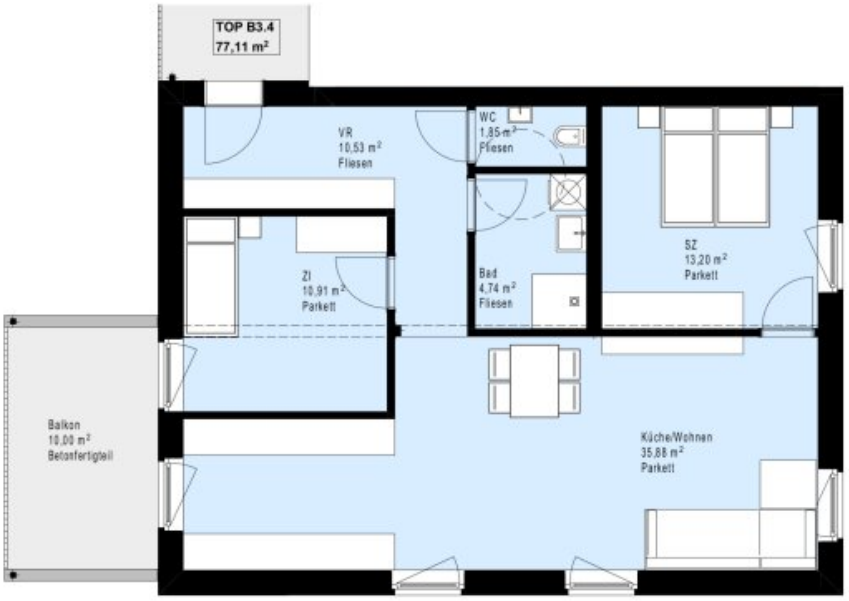
Neubau Wohnanalage
Hygge Wels Neustadt

Die dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft.

TOP B3.4

3-Zimmer Wohnung

Wohnnutzfl.	77,11m²
Balkon	10,00m²
Kellerabteil	3,38m²



19.03.2024 1:100

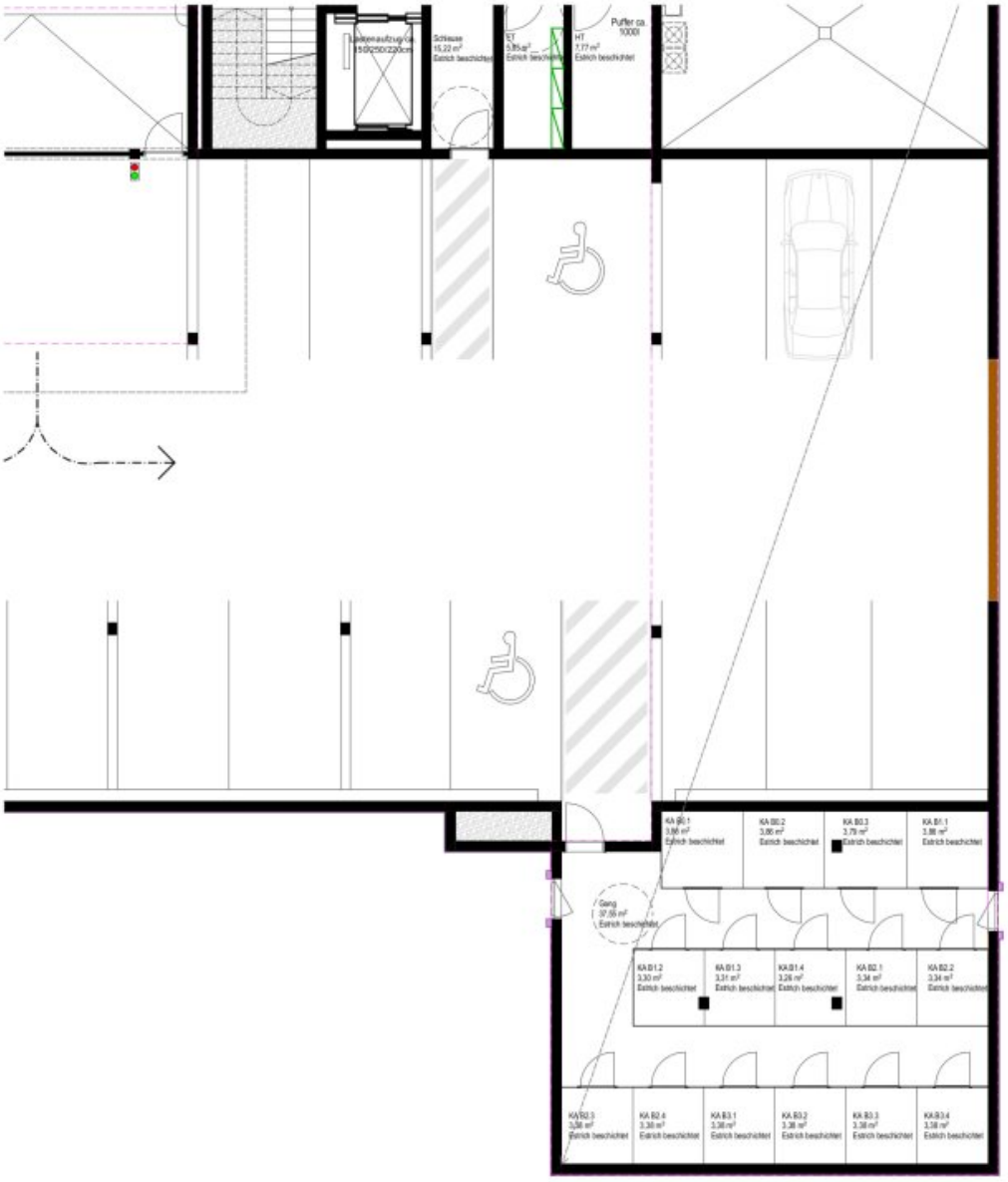
0 1 3 4 5m

TOP B3.4

Neubau Wohnanalage
Hygge Wels Neustadt

Die dargestellte Einrichtung bzw.
Möblierung ist beispielhaft.

Bauteil B



18.03.2024 1:150

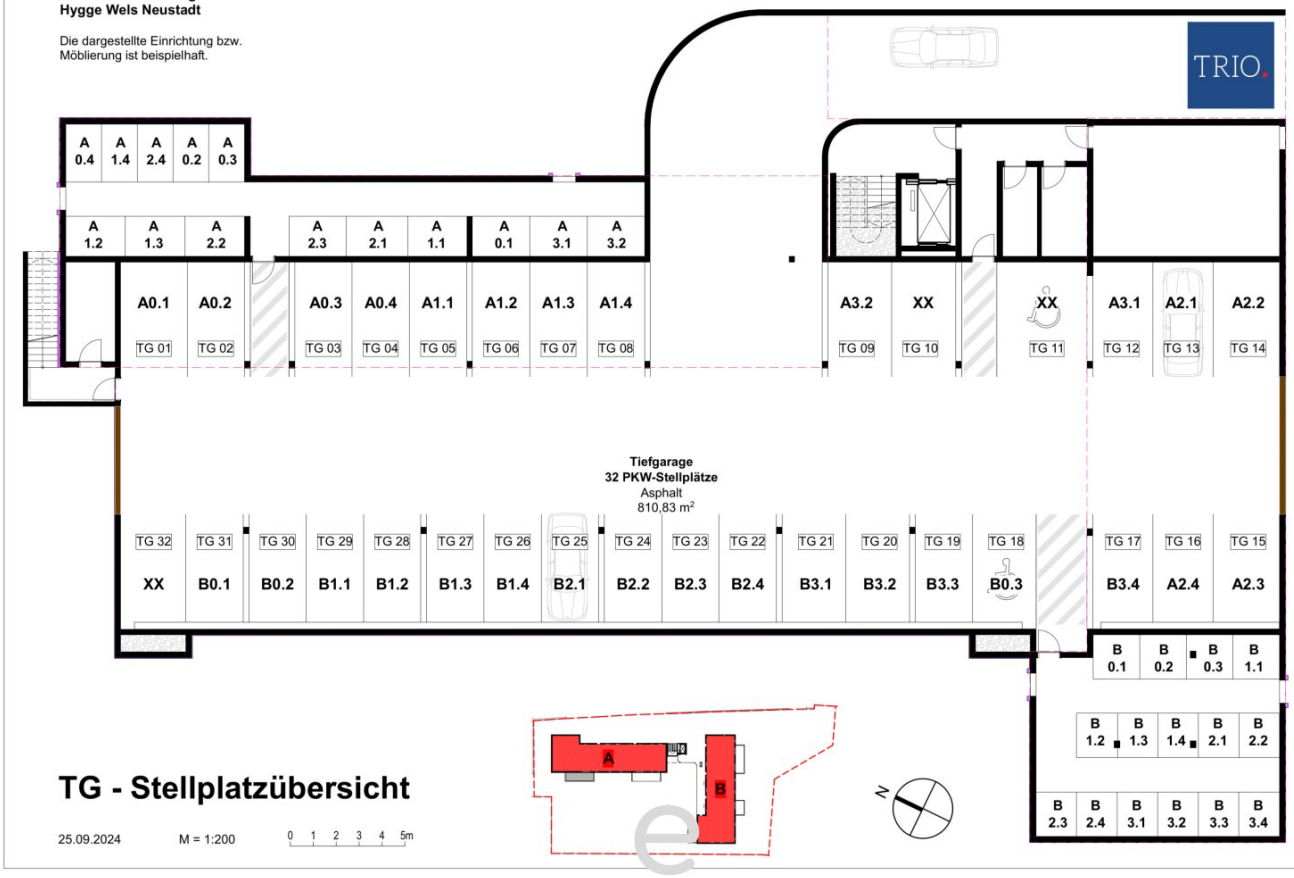
0 1 3 4 5m

N

B-UG Übersicht

Neubau Wohnanalage
Hygge Wels Neustadt

Die dargestellte Einrichtung bzw.
Möblierung ist beispielhaft.

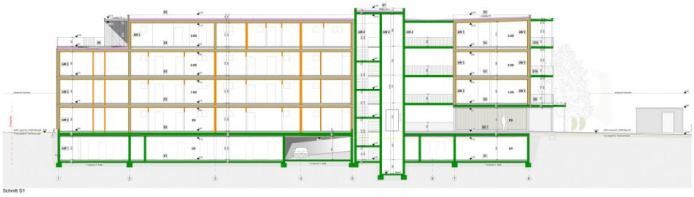


TG - Stellplatzübersicht

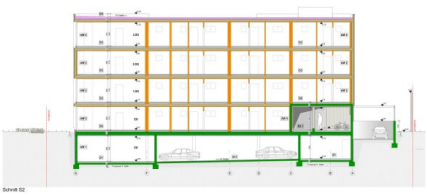
25.09.2024 M = 1:200 0 1 2 3 4 5m

Schnitt S4

Schnitt S3



Schnitt S1



Schnitt S2

Ansicht West

Ansicht Süd

Ansicht Ost

Ansicht Nord / Schnitt S5

EINREICHPLAN

BAUVORHABEN:

HYGGE WELS NEUSTADT

Neubau von Wohngebäuden und einer Tiefgarage

GST-NR.: 119/72 KG: 51342 Wels

A B C D E

AMTLICHE VERMERKE:

BAUFÜHRER:

BAUWERBER:

GRUNDEIGENTÜMER:

PLANVERFASSER:

PLANINHALT:

Ansichten/Schnitte

MASSSTAB	GEZ.	DATUM	PLANNUMMER
1:100	AL	16.03.2024	02.3

Objektbeschreibung

HYGGE Wohnen - skandinavisches Wohngefühl in bester Zentrallage!

Diese nordwestlich ausgerichtete **DG-Wohnung (TOP B3.4)** im 3. Obergeschoss bietet auf rd. **77,11m²** Wohnfläche eine harmonische Kombination aus moderner Architektur und durchdachter Raumaufteilung. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein helles, freundliches Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Der rd. **10m² große Balkon** ist Ihr privater Rückzugsort im Freien – ideal, um den Feierabend bei Sonnenuntergang zu genießen oder gemütliche Stunden mit Freunden zu verbringen.
Ein **Kellerabteil mit rd. 3,38m²** sorgt zusätzlich für praktischen Stauraum.

Ausstattungs-Highlights, die Sie überzeugen:

- **nachhaltiges Mobilitätskonzept** - mit dem Fahrrad bis zur Wohnungstür
- **spezielle Lastenliftanlage** für barrierefreien Zugang vom EG bis ins DG
- **extrabreite Laubengänge und großzügige Grünanlagen** mit Kommunikationszone
- **natürliche Holzmassivbauweise** für angenehmes Raumklima
- **Photovoltaikanlage (PV) -** Vorbereitung für **E-Ladestationen** (Kabeltasse)
- Fußbodenheizung - Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Hochwertige Sanitärausstattung mit Markenprodukten
- Einbruchshemmende **Vollbau-Eingangstür** mit beidseitigem Drücker

TOP-LAGE: Der Hauptbahnhof, das Klinikum sowie das Stadtzentrum sind fußläufig erreichbar. Im Umkreis von 1 km befinden sich Schulen, Kindergarten, Bushaltestellen, Arztpraxen, Apotheke sowie Gastro und zahlreiche Geschäfte.

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

Kontaktdaten: 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

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