

Wohnen über den Dächern von Wels – 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit großzügigem Balkon!



Objektnummer: 6244/975

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:	84,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,30 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	467.000,00 €
Provisionsangabe:	

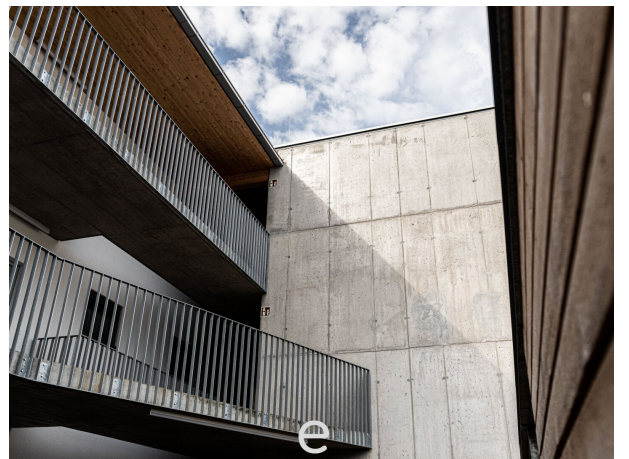
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



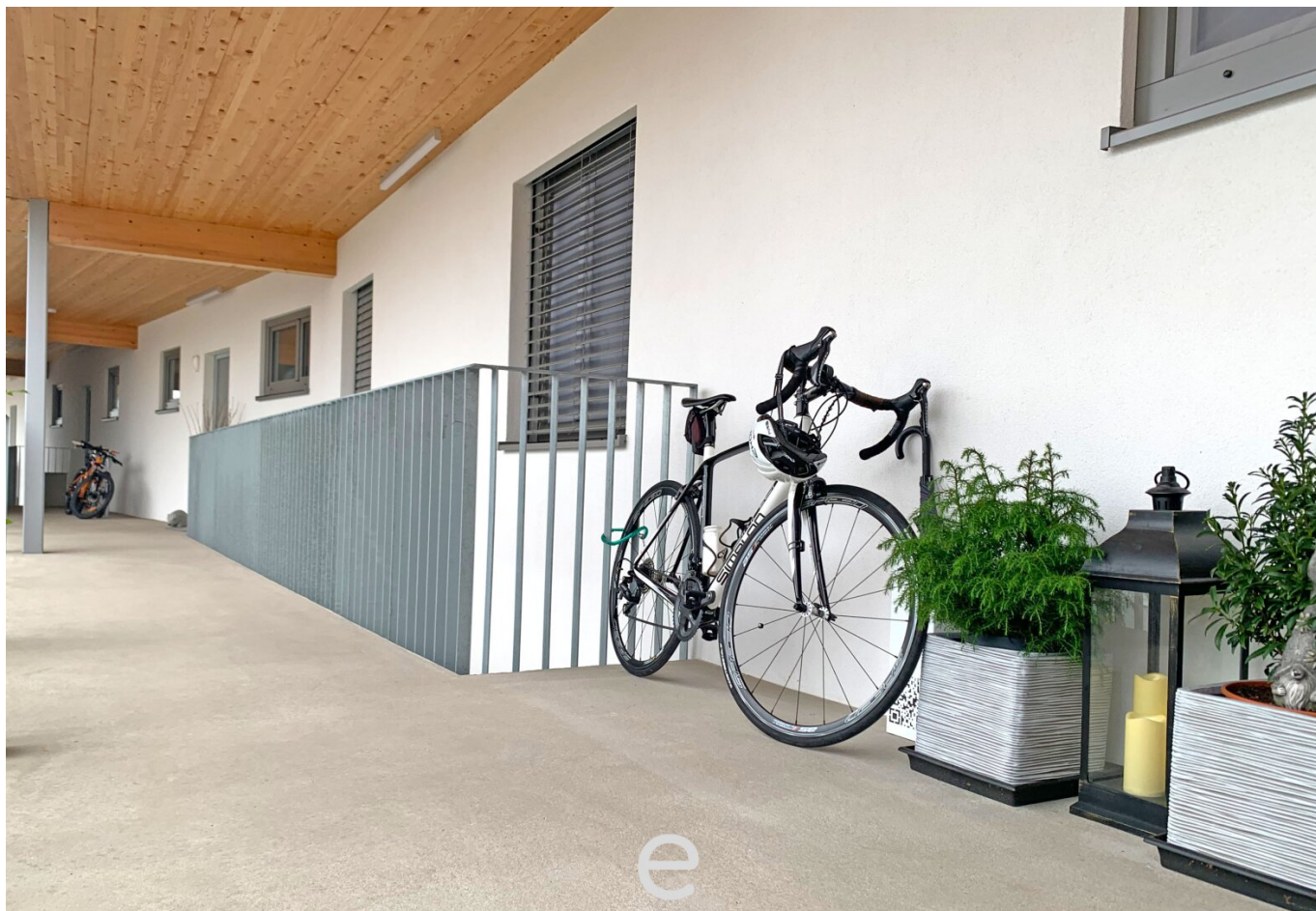
Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels





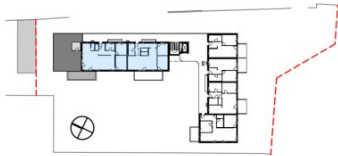




Neubau Wohnanlage
Hygge Wels Neustadt

Die dargestellte Einrichtung bzw.
Möblierung ist beispielhaft.

Bauteil A



TOP A3.1
Wohnnutzfl. 94,32m²
Terrasse 80,49m²
Abstellraum 5,88m²
Keller

TOP A3.2
Wohnnutzfl. 84,84m²
Balkon 20,25m²
Keller

19.03.2024

e

1:150

0 1 2 3 4 5m



A-30G Übersicht

**Neubau Wohnanlage
Hygge Wels Neustadt**

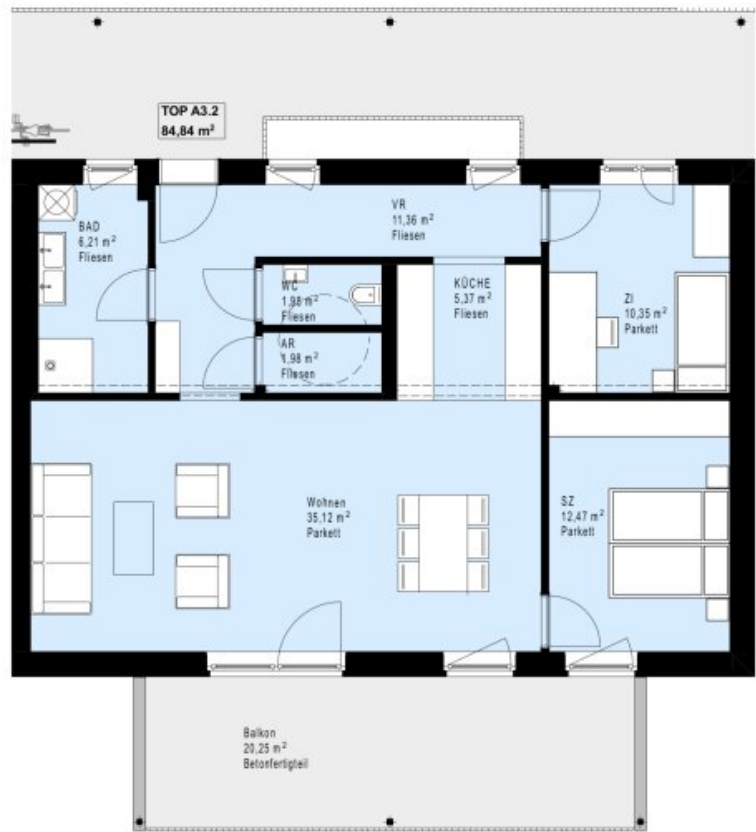
Die dargestellte Einrichtung bzw.
Möblierung ist beispielhaft.



TOP A3.2

3-Zimmer Wohnung

Wohnnutzfl.	84,84m ²
Balkon	20,25m ²
Kellerabteil	4,30m ²



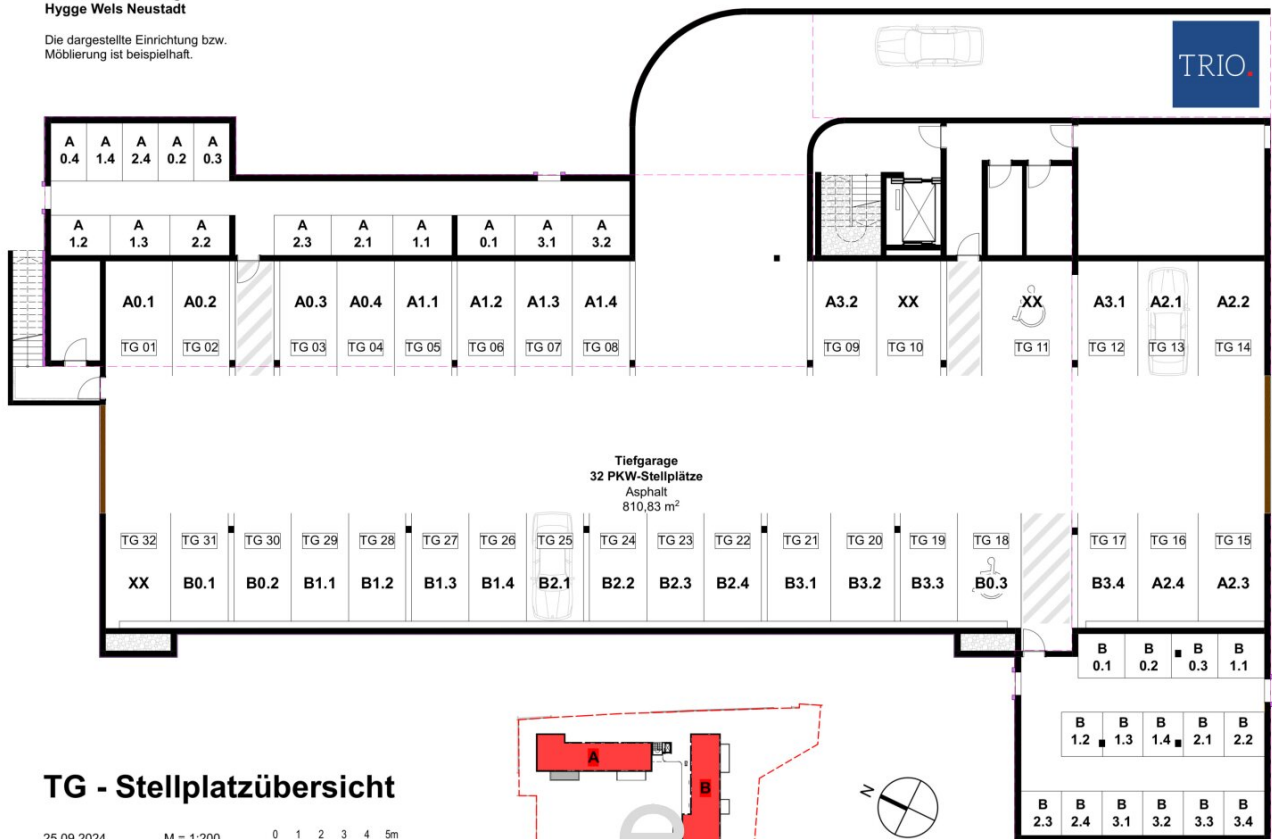
Architectural section drawing of a building, showing internal structure, floor levels, and landscaping elements like trees and a car.

[illegible]

**Neubau Wohnanlage
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.
Möblierung ist beispielhaft.

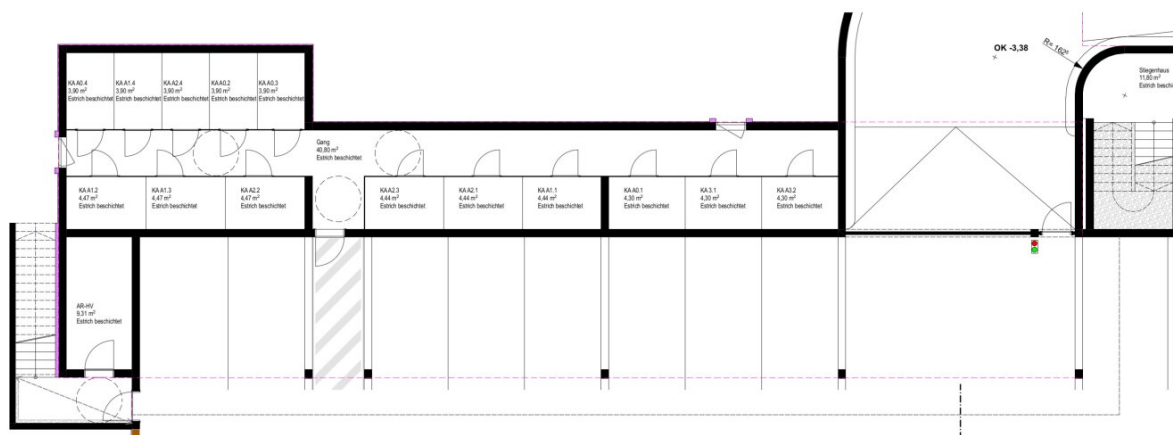
TRIO



**Neubau Wohnanlage
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.
Möblierung ist beispielhaft.

Bauteil A



18.03.2024

e

1:150



A-UG Übersicht

Objektbeschreibung

HYGGE Dachgeschosswohnung Top A3.2 – in 1A Lage in Wels/Neustadt!

Die südwestlich ausgerichtete Neubau-Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss bietet auf **84,84 m² Wohnfläche** modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung, die den Ansprüchen zeitgemäßen Wohnens gerecht wird. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume. Besonders hervorzuheben ist der rd. **20,25m² große Balkon**, der zum Entspannen im Freien einlädt. Zusätzlich steht ein **Kellerabteil mit rd. 4,30 m²** zur Verfügung.

Ausstattungs-Highlights:

- **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
- Fußbodenheizung - Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Hochwertige Sanitärausstattung mit Markenprodukten
- **Photovoltaikanlage (PV)** - Vorbereitung für **E-Ladestationen** (Kabeltasche)
- 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 persönlichen Beratungsgespräch und lassen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie begeistern!

Kontakt Daten: 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