

**Lebenswert Wohnen - Wels! Barrierefrei erreichbare  
Neubauwohnung in Wels mit privatem Freiraum, Lift,  
Kellerabteil und Stellplatz**



**Objektnummer: 6674/346**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4600 Wels                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 96,97 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 36,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,74                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 569.949,25 €                            |

## Ihr Ansprechpartner

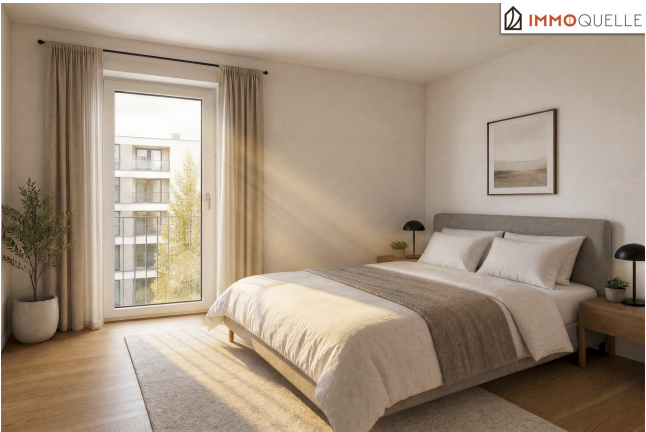


### Adrian Schuster

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

T +43 676 5208541  
H +43 676 5208541

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Haus A

TOP A07 | 3. Obergeschoss



|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| VORRAUM       | 3.87 m <sup>2</sup>        |
| WOHN ESS KOCH | 38.04 m <sup>2</sup>       |
| AR            | 3.35 m <sup>2</sup>        |
| GANG          | 9.14 m <sup>2</sup>        |
| BAD           | 9.88 m <sup>2</sup>        |
| WC            | 2.37 m <sup>2</sup>        |
| SCHLAFZIMMER  | 15.18 m <sup>2</sup>       |
| KINDERZIMMER  | 15.14 m <sup>2</sup>       |
| <b>SUMME</b>  | <b>96.97 m<sup>2</sup></b> |

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| DACHTERRASSE | 30.24 m <sup>2</sup> |
| LOGGIA       | 6.31 m <sup>2</sup>  |



Gebrauchsgegenstände und Einrichtungen auf den Skizzen sind nicht im Preis beinhaltet. Minimale Änderungen in Bezug auf den Grundriss sowie Änderungen durch bauliche Vorgaben sind seitens des Bauträgers möglich. Diese Skizzen können Sonderausstattungen enthalten.

Alle Planderstellungen sind nicht maßstäblich!

## Objektbeschreibung

**Komfortable Neubauwohnung in zentraler Lage von Wels – modern, barrierefrei erreichbar und mit privatem Freiraum.** Diese Wohneinheit ist Teil eines überschaubaren Wohnprojekts mit nur 13 Eigentumswohnungen in zwei Häusern. Der durchdachte Grundriss, die hochwertige Ausstattung, der eigene Außenbereich sowie Kellerabteil und zugeordneter Stellplatz schaffen ein Zuhause, das den Alltag angenehm einfach macht.

Die Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die zentral wohnen möchten, kurze Wege schätzen und langfristig auf Komfort, Sicherheit und Wohnqualität setzen. Ob als neues Zuhause nach dem Verkauf eines größeren Hauses, als pflegeleichte Stadtwohnung oder als wertbeständige Anlage: Hier verbinden sich moderne Neubauqualität, gute Erreichbarkeit und ein angenehmes Wohngefühl.

### Urbanes Refugium mit Weitblick

#### **Neubau-Penthouse-Flair mit XL-Dachterrasse, Loggia und urbaner Lebensqualität in Bestlage**

Mitten in Wels, in der Karl-Loy-Straße 8, entsteht mit „Das Loy“ ein Wohnort für Menschen, die Stadtleben, Ruhe, und Qualität schätzen. Die zeitlose Neubauarchitektur fügt sich harmonisch in das Stadtbild ein und verbindet urbane Leichtigkeit mit einem Gefühl von Sicherheit und Wertigkeit. Diese besondere Penthousewohnung im 3. Obergeschoss empfängt Sie auf rund 96,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem Grundriss, der Großzügigkeit und Klarheit elegant miteinander vereint.

Man betritt die Wohnung über einen kompakten Vorraum, der direkt in das Herzstück führt: den offenen Wohn-Essbereich. Auf rund 38 m<sup>2</sup> entsteht hier ein großzügiger Lebensraum für gemeinsames Kochen, gemütliche Abende und schöne Stunden. Praktisch ergänzt wird die Küche durch einen direkt dahinterliegenden Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum im Alltag bietet. Großzügige Fensterflächen holen viel Licht in den Raum, während der direkte Ausgang auf die südlich ausgerichtete XL-Dachterrasse den Wohnbereich eindrucksvoll erweitert. Hier entsteht ein privater Freiraum für Frühstück in der Sonne, entspannte Sommerabende oder den stillen Blick über die Stadt.

Ein praktischer Gang führt in den privaten Bereich der Wohnung. Eine geschützte Loggia mit 6,31 m<sup>2</sup> lädt an warmen Tagen zum ruhigen Durchatmen ein. Weiter entlang des Gangs liegen zwei gut geschnittene Zimmer, angenehm getrennt vom Wohnbereich.

Das erste Schlafzimmer wird am Abend von warmem Licht begleitet und lädt zum Ausklang des Tages ein. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice - ein freundlicher Raum für eigene Ideen, konzentriertes Arbeiten oder entspannte

Momente.

Das Badezimmer wird mit hochwertiger Grohe-Ausstattung, Dusche, Badewanne und WM-Anschluss ausgestattet. Das separate WC bringt zusätzlichen Komfort in den Alltag.

Ein eigener Abstellraum, ein Kellerabteil sowie ein zugeordneter Stellplatz ergänzen das Angebot. Lift, Barrierefreiheit und Gemeinschaftsräume sorgen für ein rundum angenehmes Wohngefühl. Die Fertigstellung ist für Herbst 2027 geplant.

Ideal für Singles, Paare, Senioren und Anleger, die urban leben und eine einladende Wohnatmosphäre schätzen – zentral, modern und zukunftssicher

### **Interesse geweckt?**

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch. Wir präsentieren Ihnen gerne alle Details zu Ihrem zukünftigen Zuhause!

-----

Adrian Schuster

konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 676 5208541

E-Mail: [schuster@immoquelle.at](mailto:schuster@immoquelle.at)

-----

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap