

Dachgeschoss-Traum mit großzügigem Sonnenbalkon



Objektnummer: 6244/1152

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weidenweg 2
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2020
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,69 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	207,34 €
Heizkosten:	32,97 €
USt.:	29,26 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten inkl. Heizung, excl. Strom

Provisionsangabe:

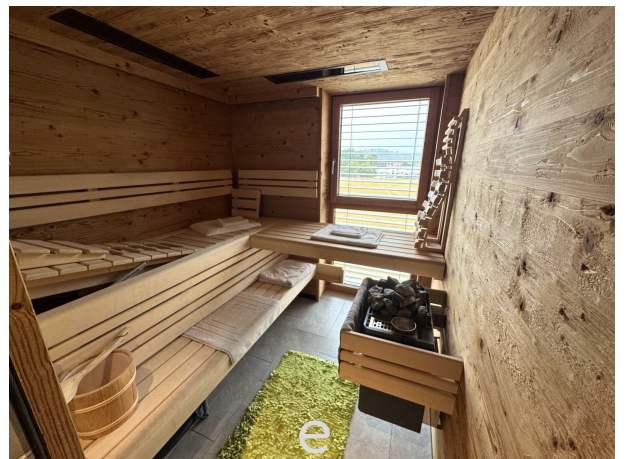
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

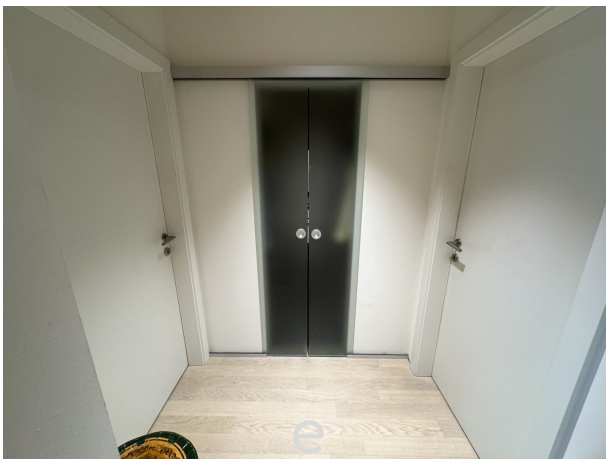
Ihr Ansprechpartner

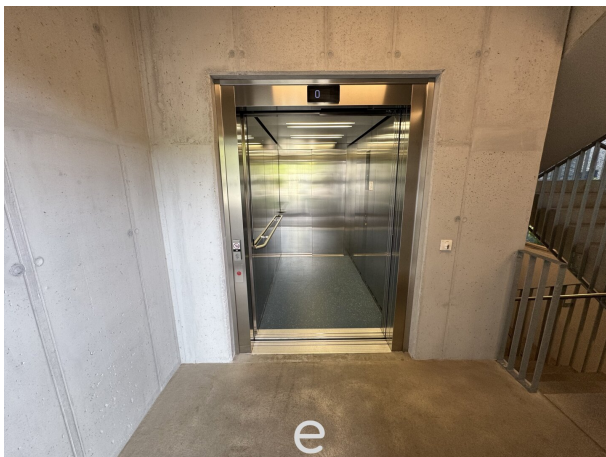


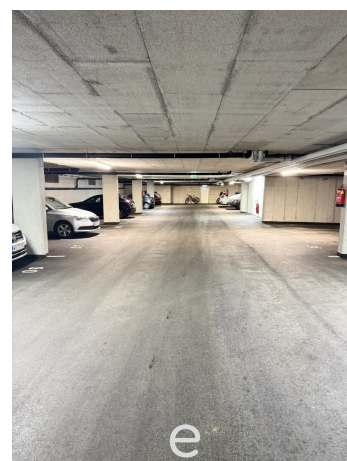
















e



LEGENDE

- 01 Garderobe - 5,85 m²
- 02 Küche - 7,97 m²
- 03 Kinderzimmer/Büro - 8,91 m²
- 04 Schrankraum - 5,69 m²
- 05 Schlafzimmer - 11,36 m²
- 06 Wohn-Esszimmer - 26,04 m²
- 07 Bad/WC/Sauna - 18,87 m²
- 08 Balkon - 21,32 m²

Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Wohlfühlen. – Wohnjuwel, individuell geplant und top ausgestattet

Bereits beim Betreten der **rd. 84,69 m² großen Wohnung mit Weitblick** wird deutlich, dass hier nichts dem Zufall überlassen wurde. Die Wohnung wurde bereits vor Fertigstellung individuell umgeplant und an höchste Ansprüche angepasst.

Eine großzügige Garderobe mit viel Stauraum empfängt Sie und führt durch eine elegante Glastüre in den offen gestalteten Wohnbereich. Der **lichtdurchflutete Wohn-, Koch- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster und raumhohe Glaselemente lassen Innen- und Außenraum nahezu miteinander verschmelzen und schaffen eine außergewöhnliche Offenheit. Moderne Wohnungsarchitektur mit hohen Räumen von 2,60 bis 2,80m.

Die maßgefertigte **Breitschopf Designküche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und begeistert mit hochwertiger Verarbeitung und exklusiven Markengeräten – perfekt für alle, die Kochen und Genießen lieben.

Wellness beginnt zu Hause

Die Raumaufteilung wurde bewusst optimiert. Anstelle eines dritten Schlafzimmers entstand ein großzügiger **Schrankraum mit eleganter Glasschiebetüre**, der das Schlafzimmer perfekt ergänzt und für viel Stauraum sorgt.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer präsentiert sich als **private Wellnesslandschaft** mit:

- großzügiger Walk-In-Regendusche
- stilvoller Badewanne mit praktischer Ablagefläche
- integriertem WC
- hochwertiger Sauna mit harmonisch abgestimmten Holzelementen

Ein Ort zum Abschalten, Entspannen und Kraft tanken – ganz ohne das Haus verlassen zu müssen.

Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder komfortables Gästezimmer.

Ein Zuhause, das mehr ist als nur Wohnen

Manche Wohnungen überzeugen mit Quadratmetern. Andere mit Ausstattung. Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint beides – und ergänzt es um ein Wohngefühl, das man jeden Tag aufs Neue erlebt.

Im innovativen Wohnprojekt **HYGGE** erwartet Sie ein Zuhause, das Geborgenheit, Design, Nachhaltigkeit und Lebensqualität auf einzigartige Weise verbindet. Inspiriert von der skandinavischen Lebensphilosophie steht HYGGE für Ruhe, Natürlichkeit und die Freude an den kleinen Momenten des Alltags. Genau dieses Lebensgefühl spiegelt sich in jedem Detail dieser exklusiv geplanten Wohnung wider.

Die **im Jahr 2020 (Erstbezug 2022) errichtete Wohnanlage** umfasst lediglich 26 hochwertige Eigentumswohnungen **in moderner Holzbauweise**. Natürliche Materialien, großzügige Grünflächen, begrünte Laubengänge, Fassaden, die für ein angenehmes Mikroklima sorgen und eine durchdachte Architektur schaffen eine Atmosphäre, in der sich modernes Wohnen und Wohlbefinden perfekt ergänzen.

Das 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“**.

Ein Wohnkonzept, das neue Maßstäbe setzt

HYGGE bedeutet nicht nur stilvolles Wohnen, sondern auch nachhaltige Mobilität.

Direkt vor der Wohnanlage befinden sich eine öffentliche Bushaltestelle sowie ein **E-Carsharing-Fahrzeug der Wels Strom GmbH**, wodurch ein Zweitauto oftmals überflüssig wird.

Auch Radfahrer profitieren von einem außergewöhnlichen Konzept: Über **extrabreite Laubengänge** und einen **speziell dimensionierten Lastenlift** gelangen Fahrräder bequem bis unmittelbar vor die Wohnungstüre – unabhängig vom Stockwerk. Zusätzlich stehen allen Bewohnern moderne **E-Lastenräder und ein E-Bike** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Der Balkon – Ihre persönliche Grünoase über den Dächern

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die **rd. 21 m² große, überdachte Süd-Balkon**.

Großzügige Lichtkuppeln durchfluten den Außenbereich mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Mit viel Liebe zum Detail wurde dieser Bereich als grüne Wohlfühloase gestaltet – ein geschützter Rückzugsort zum Frühstück, Entspannen oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Hochwertige Ausstattung auf einen Blick

- individuelle Grundrissplanung mit optimierter Raumaufteilung
- maßgefertigte Breitschopf-Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- großzügiger Schrankraum mit Glasschiebetüre, hochwertige Bodenbeläge
- exklusives Wellnessbad mit Sauna, Regendusche und Badewanne
- angenehme Fußbodenheizung und elektrische Valetta-Raffstores
- großzügiger Süd-Balkon mit Lichtkuppeln
- fixer Tiefgaragenstellplatz nahe beim Liftzugang
- Vorkehrung für Anschluss E-Auto vorhanden
- eigenes Kellerabteil und zahlreiche Fahrradabstellplätze, Paketabgabestation
- nachhaltiges Mobilitätskonzept mit E-Carsharing, E-Bike und Lastenrad
- großzügiger, grüner Außenbereich, Begegnungszonen, Büchertauschcke

Im Kaufpreis enthalten sind:

- die hochwertige Breitschopf-Küche inklusive sämtlicher Einbaugeräte
- das komplette Badezimmer inklusive Sauna
- sämtliche maßgefertigten und fix verbauten Möbel
- ein fix zugeordneter Tiefgaragenstellplatz (optional kann ein 2. TGP - behindertengerecht - gegen Aufpreis erworben werden)
- das Kellerabteil

Gerne informiere ich Sie persönlich über dieses außergewöhnliche Wohnangebot und präsentiere Ihnen diese besondere Dachgeschosswohnung bei einer individuellen Besichtigung.

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

Ihr Ansprechpartner:

Oliver Gassenbauer

? og@eurea.at

? [0699 / 10 639 105](tel:069910639105)

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 <275m

Apotheke <575m

Klinik <750m

Krankenhaus <3.150m

Kinder & Schulen

Schule <650m

Kindergarten <350m

Universität <2.300m

Nahversorgung

Supermarkt <400m

Bäckerei <1.225m

Einkaufszentrum <1.975m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <825m

Post <1.825m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap