Wohnen wie in einer Ferienanlage - Erdgeschosswohnung 68,32m² mit Eigengarten und Tiefgaragenplatz



LEGENDE

- 01 Vorraum - 8,44 m²
- 02 WC - 1,85 m²
- 03 Abstellraum - 2,05 m²
- 04 Zimmer - 10,94 m²
- 05 Schlafzimmer - 11,84 m²
- 06 Küche/Wohnen - 27,04 m²
- 07 Bad - 6,16 m²
- 08 Terrasse - 10,50 m²
- 09 Garten - 40,90 m²

Objektnummer: 6244/1182

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	40,90 m²
Keller:	3,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	371.100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels

T +43 699 1

Gerne steh
Verfügung.










BÜCHERTAUSCHECKE


mit dem Rad bis vor die Türe,
auch in den Obergeschoßen



hygge

[sprich: hügge] · dänisch

Gemütlichkeit, Geborgenheit –
das Gefühl, angekommen zu sein.

Kennen Sie das Gefühl?

HYGGE wohnen

Objektbeschreibung

Erdgeschoss-Traum - bezugsfertig ab Frühjahr 2027

Das südwestlich ausgerichtete **3 Zimmer-Wohndomizil Top A0.2 im EG** verfügt über eine **Wohnfläche von 68,32m²**. Die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten und das durchdachte, funktionale Raumkonzept vereinen Wohnkomfort und zeitgemäße Architektur zu einem stimmigen Gesamtbild. Ihr privater Außenbereich - **ein Eigengarten mit 40,90m² zzgl. Terrasse 10,50m²** - inklusive!

Skandinavisches Wohngefühl - Gemütlichkeit, Gelassenheit, Geborgenheit: Dafür steht HYGGE!

Ihr Wohnkomfort beginnt mit der **natürlichen Holzbauweise**, begrünten Laubengängen und Fassaden, die für ein angenehmes Mikroklima sorgen. Extrabreite Laubengänge sowie ein **spezieller Lastenlift** 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.

Midtpunkt 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.

Moderne nachhaltige Top-Ausstattung: Fußbodenheizung, Holzmassivkonstruktion, Kunststofffenster/ 3-Scheiben Isolierverglasung, hochwertige Fliesen und Parkettböden, komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten, Liftanlage für barrierefreie Zugänge vom EG bis ins DG, Zentralschließanlage mit 5 Schlüssel pro Wohnung, Photovoltaik (PV)-Anlage, eine absperrbare Außensteckdose je Wohnung, Vorbereitung (Kabeltasse) für Batterieladungen (Elektroautos), einbruchshemmende einflügelige Vollbau-Eingangstüre mit beidseitigem Drücker. **Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz im Kaufpreis inkludiert!**

Zentrale Lage mit kurzen Wegen und perfekter Infrastruktur

Die Grünbachstraße verbindet **urbanes Wohnen mit einer Infrastruktur, die den Alltag angenehm unkompliziert macht.** Hier liegt vieles praktisch vor der Haustür: Ob Bäckerei, Supermarkt, Apotheke, Arzt, Kindergarten oder Schule – zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, der Welser Hauptbahnhof ist rasch erreichbar. Ebenso liegen das Klinikum Wels-Grieskirchen und das Stadtzentrum in angenehmer Nähe. Damit bietet der

Standort beste Voraussetzungen für alle, die flexibel, zentral und möglichst unabhängig vom Auto leben möchten.

Ob Einkauf, Arbeitsweg, Arzttermin oder ein spontaner Abstecher in die Innenstadt – hier profitieren Sie von kurzen Wegen, einer ausgezeichneten Nahversorgung und einem urbanen Wohnumfeld, das Lebensqualität und Alltagstauglichkeit ideal verbindet.

Noch mehr Infos zum Neubauprojekt: www.hygge-wohnen.at

Unter folgendem Link können Sie sich auch Videos zu dem bereits 2020 errichteten Projekt in Lichtenegg ansehen: https://www.youtube.com/watch?v=3OcwGKXXwmk

Noch mehr Infos: www.hygge-wohnen.at

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 <2.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap