

# **HYGGE Wohnen - Top A1.4 mit 40,46m<sup>2</sup> und Balkon im 1.OG**



**Objektnummer: 6244/422**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	171.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

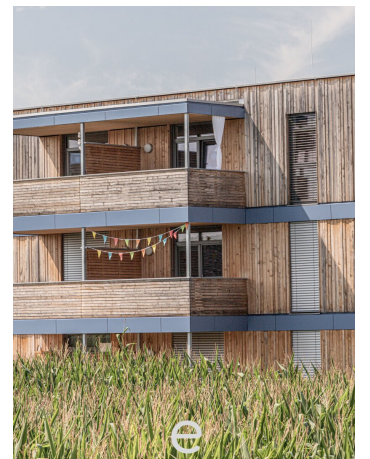
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels









ausgezeichnet beim  
**VCÖ-Mobilitätspreis**  
Oberösterreich 2021

Top 5-Projekt beim  
**VCÖ-Mobilitätspreis**  
Österreich 2021



**H** Oberösterreichischer  
Holzbaupreis  
**2022**  
Anerkennung





e

**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



**Bauteil A**



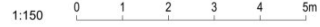
TOP A1.1	
Wohnnutzfl.	74,62m <sup>2</sup>
Balkon	10,00m <sup>2</sup>
Keller	

TOP A1.2	
Wohnnutzfl.	68,32m <sup>2</sup>
Balkon	10,00m <sup>2</sup>
Keller	

TOP A1.3	
Wohnnutzfl.	68,33m <sup>2</sup>
Balkon	10,00m <sup>2</sup>
Keller	

TOP A1.4	
Wohnnutzfl.	40,46m <sup>2</sup>
Balkon	10,00m <sup>2</sup>
Keller	

19.03.2024



A-10G Übersicht





**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



**TOP A1.4**

1,5-Zimmer Wohnung

Wohnnutzfl.	40,46m <sup>2</sup>
Balkon	10,00m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,90m <sup>2</sup>



19.03.2024 1:100



**Bauelemente**

Bezeichnung	Material	Stärke	U-Wert	g-Wert	λ-Wert
1. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
2. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
3. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
4. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
5. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
6. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
7. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
8. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
9. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
10. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
11. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
12. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
13. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
14. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
15. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
16. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
17. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
18. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
19. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
20. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
21. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
22. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
23. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
24. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
25. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
26. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
27. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
28. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
29. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
30. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
31. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
32. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
33. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
34. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
35. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
36. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
37. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
38. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
39. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
40. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
41. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
42. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
43. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
44. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
45. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
46. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
47. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
48. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
49. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
50. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
51. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
52. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
53. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
54. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
55. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
56. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
57. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
58. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
59. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
60. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
61. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
62. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
63. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
64. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
65. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
66. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
67. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
68. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
69. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
70. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
71. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
72. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
73. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
74. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
75. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
76. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
77. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
78. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
79. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
80. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
81. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
82. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
83. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
84. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
85. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
86. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
87. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
88. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
89. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
90. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
91. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
92. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
93. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
94. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
95. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
96. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
97. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
98. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
99. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20
100. Außenwand	Wand	250 mm	0,14	0,04	0,20



**LEGENDE**

Farbe/Symbol	Bezeichnung
Rot	Wand
Blau	Decke
Grün	Boden
Gelb	Stahl
Orange	Beton
Grün	Isolierung
Blau	Verkleidung
Rot	Wand
Blau	Decke
Grün	Boden
Gelb	Stahl
Orange	Beton
Grün	Isolierung
Blau	Verkleidung



**EINREICHPLAN**

**BÜROTRIO**

**HYGGE WELLS NEUSTADT**  
 Neubau von Wohngebäuden und einer Tiefgarage

1:500

10m

20m

30m

40m

50m

60m

70m

80m

90m

100m

110m

120m

130m

140m

150m

160m

170m

180m

190m

200m

210m

220m

230m

240m

250m

260m

270m

280m

290m

300m

310m

320m

330m

340m

350m

360m

370m

380m

390m

400m

410m

420m

430m

440m

450m

460m

470m

480m

490m

500m

510m

520m

530m

540m

550m

560m

570m

580m

590m

600m

610m

620m

630m

640m

650m

660m

670m

680m

690m

700m

710m

720m

730m

740m

750m

760m

770m

780m

790m

800m

810m

820m

830m

840m

850m

860m

870m

880m

890m

900m

910m

920m

930m

940m

950m

960m

970m

980m

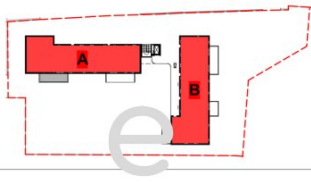
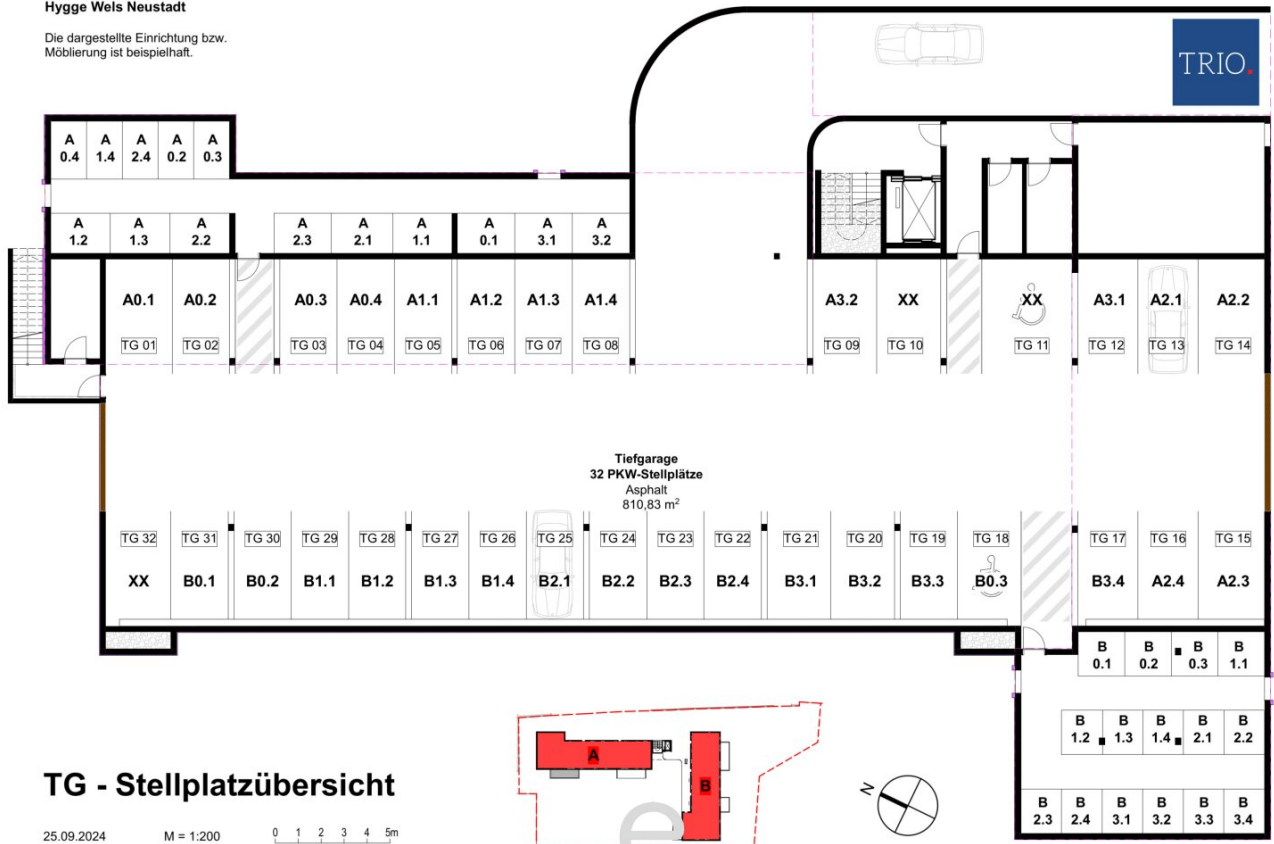
990m

1000m



**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.

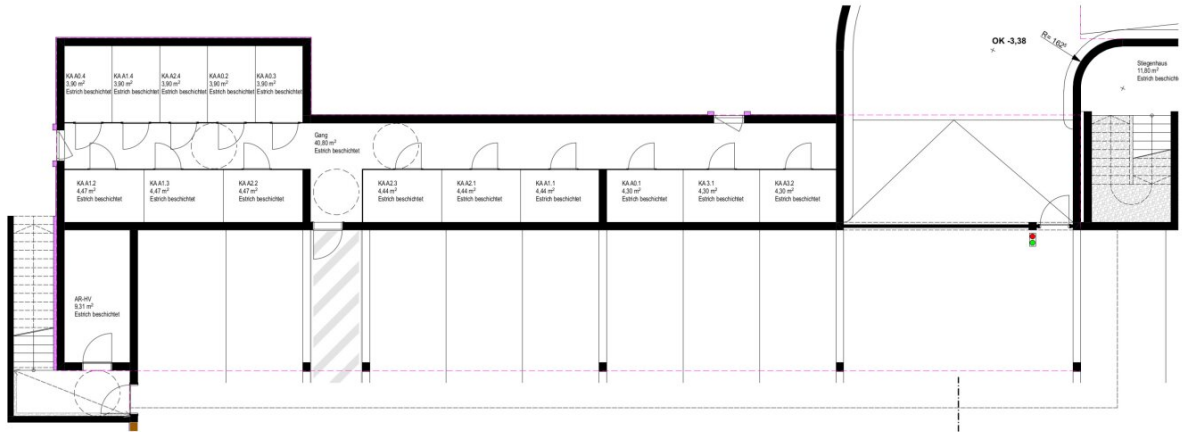


**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



# Bauteil A



18.03.2024



1:150



A-UG Übersicht

## Objektbeschreibung

### **Skandinavisches Wohngefühl - HYGGE - ein nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Blick in die Zukunft!**

Glück, so heißt es, ist nichts, was man zufällig findet – es ist eine Lebenseinstellung. Was also ist das Geheimnis der Dänen, die bereits mehrfach als das glücklichste Volk der Welt bezeichnet wurden?

### **Gemütlichkeit, Gelassenheit, Geborgenheit: Dafür steht HYGGE!**

Dieses außergewöhnliche Wohnkonzept entsteht nun in Wels zum zweiten Mal (nach jenem im Stadtteil Lichtenegg) mit „HYGGE Wohnen“ ein außergewöhnliches Wohnprojekt für „Scandic Living“. Dieses Mal mit insgesamt **29 Eigentumswohnungen von 40m<sup>2</sup> bis 95m<sup>2</sup>** auf vier Geschossen und **32 KFZ-Abstellplätze** in der Tiefgarage.

Eigengärten, **großzügig geplante Balkone und Terrassen** holen die Natur in Ihr Wohnzimmer. Der Wohnkomfort beginnt **mit der natürlichen Holzbauweise, begrünten Laubengängen und Fassaden, die für ein angenehmes Mikroklima sorgen**. Bei jeder Wohnung ist ein Kellerabteil inklusive und ein Tiefgaragenplatz kann um € 25.000,- erworben werden.

**Extrabreite Laubengänge** sowie ein **spezieller Lift** 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 - Trio.Mobilitätskonzept**.

Midpunkt 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.

Das erste 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“**.

Für förderberechtigte Personen besteht sogar die Möglichkeit eine Wohnbauförderung vom Land OÖ in Anspruch zu nehmen.

Unter folgendem Link können Sie sich auch Videos zu dem Projekt in Lichtenegg ansehen:

<https://www.youtube.com/watch?v=3OcwGKXXwmk>

Die westlich ausgerichtete **Eigentumswohnung Top A1.4 im 1. OG** verfügt über eine **Wohnfläche von 40,46m<sup>2</sup>**, ist hell und lichtdurchflutet und entspricht mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den anspruchsvollen Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit. Ein **Balkon mit 10m<sup>2</sup>** und ein Kellerabteil mit 3,90m<sup>2</sup> inklusive!

**Unsere Topausstattung:** Fußbodenheizung, Holzmassivkonstruktion, Glasfaserinternet im Haus, Kunststoffesnter/ 3-Scheiben Isolierverglasung, großzügige Loggien und Terrassen, komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten, Liftanlage für barrierefreie Zugänge vom EG bis ins DG, Zentralschließanlage mit 5 Schlüssel pro Wohnung, Photovoltaik (PV)-Anlage, eine abschließbare Außensteckdose je Wohnung, Vorbereitung (Kabeltasse) für Batterieladungen (Elektroautos), einbruchshemmende einflügelige Vollbau-Eingangstüre mit beidseitigem Drücker

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

**Kontaktdaten:** [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at), **Oliver Gassenbauer:** [0699/10 639 105](tel:069910639105)

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://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://coore-gc-real-estate.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