

HYGGE Wohnen - Top A1.1 mit 3 Zimmer und Balkon im 1.OG



Objektnummer: 6244/419

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,44 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

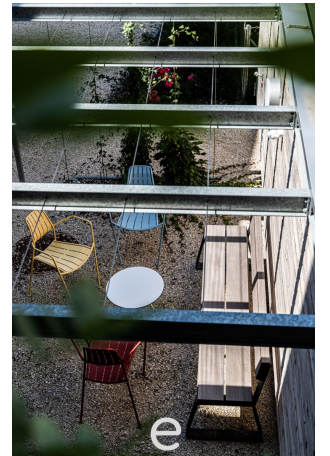
Ihr Ansprechpartner

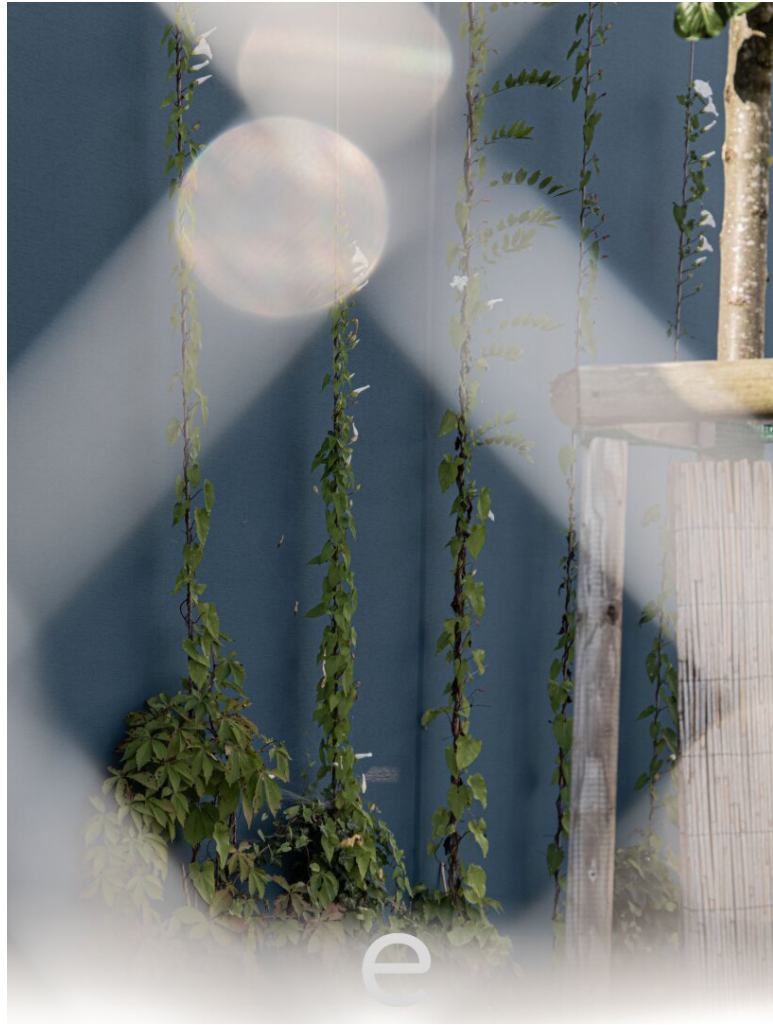


Oliver Gassenbauer

eurea Real Estates GmbH
Hans Sachs Straße 1a
4600 Wels









e

**Neubau Wohnanlage
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.
Möblierung ist beispielhaft.



Bauteil A



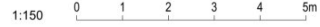
TOP A1.1	
Wohnnutzfl.	74,62m ²
Balkon	10,00m ²
Keller	

TOP A1.2	
Wohnnutzfl.	68,32m ²
Balkon	10,00m ²
Keller	

TOP A1.3	
Wohnnutzfl.	68,33m ²
Balkon	10,00m ²
Keller	

TOP A1.4	
Wohnnutzfl.	40,46m ²
Balkon	10,00m ²
Keller	

19.03.2024



A-10G Übersicht

**Neubau Wohnanlage
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.
Möblierung ist beispielhaft.



TOP A1.1

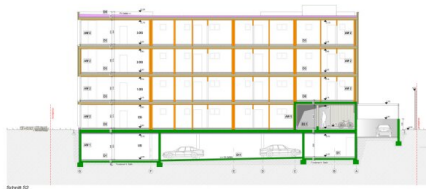
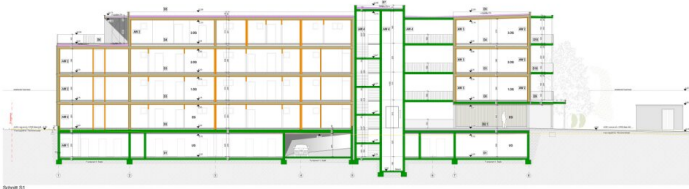
3-Zimmer Wohnung

Wohnnutzfl.	74,62m ²
Balkon	10,00m ²
Kellerabteil	4,44m ²



Bauelemente

Bezeichnung	Material	Stärke	U-Wert
1.1 Außenwand	120 mm Mauerwerk	0,20	0,35
1.2 Innenwand	100 mm Mauerwerk	0,17	0,35
1.3 Trennwand	100 mm Mauerwerk	0,17	0,35
2.1 Dach	150 mm Dämmung	0,05	0,10
2.2 Flachdach	150 mm Dämmung	0,05	0,10
2.3 Dachstuhl	100 mm Holz	0,05	0,10
3.1 Fensterrand	100 mm Mauerwerk	0,17	0,35
3.2 Fenstereinbauelement	160 mm Isolierverglasung	0,10	0,70
3.3 Fensterrahmen	100 mm Holz	0,05	0,10
4.1 Außenputz	20 mm Gips	0,02	0,05
4.2 Innenputz	20 mm Gips	0,02	0,05
4.3 Putz	20 mm Gips	0,02	0,05
5.1 Estrich	100 mm Beton	0,05	0,10
5.2 Bodenplatte	150 mm Beton	0,05	0,10
5.3 Kellerdecke	150 mm Beton	0,05	0,10
6.1 Treppen	100 mm Mauerwerk	0,17	0,35
6.2 Treppentür	100 mm Mauerwerk	0,17	0,35
6.3 Treppenstufen	100 mm Beton	0,05	0,10
7.1 Kellerwand	100 mm Mauerwerk	0,17	0,35
7.2 Kellerdecke	150 mm Beton	0,05	0,10
7.3 Kellerboden	100 mm Beton	0,05	0,10
8.1 Außenputz	20 mm Gips	0,02	0,05
8.2 Innenputz	20 mm Gips	0,02	0,05
8.3 Putz	20 mm Gips	0,02	0,05
9.1 Außenputz	20 mm Gips	0,02	0,05
9.2 Innenputz	20 mm Gips	0,02	0,05
9.3 Putz	20 mm Gips	0,02	0,05



LEGENDE

Symbol	Bezeichnung
1	1.1 Außenwand
2	2.1 Dach
3	3.1 Fensterrand
4	4.1 Außenputz
5	5.1 Estrich
6	6.1 Treppen
7	7.1 Kellerwand
8	8.1 Außenputz
9	9.1 Außenputz



EINREICHPLAN

Bauherr: HYGGE WELLS NEUSTADT
 Neubau von Wohngebäuden und einer Tiefgarage

Projektstand: 01.10.2024

Architekt: TRIO

Standort: 10000 WELLS, NEUSTADT

Blatt: 1 von 1

Maßstab: 1:1000

Blattgröße: 1000 x 1000 mm

Blattnummer: 1

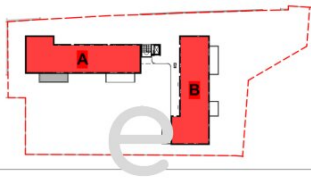
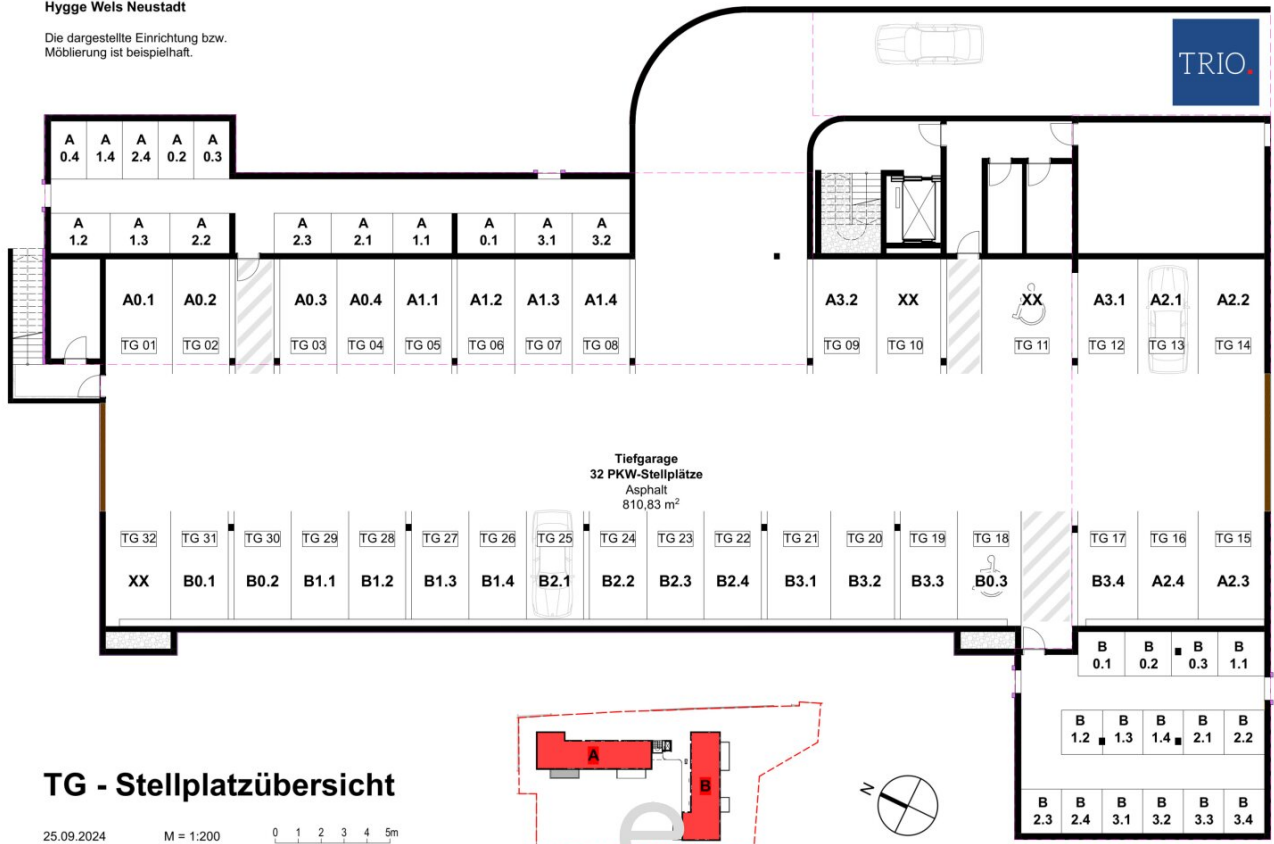
Blatttitel: EINREICHPLAN

Blattinhalt: 1.1 Außenwand, 1.2 Innenwand, 1.3 Trennwand, 2.1 Dach, 2.2 Flachdach, 2.3 Dachstuhl, 3.1 Fensterrand, 3.2 Fenstereinbauelement, 3.3 Fensterrahmen, 4.1 Außenputz, 4.2 Innenputz, 4.3 Putz, 5.1 Estrich, 5.2 Bodenplatte, 5.3 Kellerdecke, 6.1 Treppen, 6.2 Treppentür, 6.3 Treppenstufen, 7.1 Kellerwand, 7.2 Kellerdecke, 7.3 Kellerboden, 8.1 Außenputz, 8.2 Innenputz, 8.3 Putz, 9.1 Außenputz, 9.2 Innenputz, 9.3 Putz

TRIO

**Neubau Wohnanlage
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.
Möblierung ist beispielhaft.

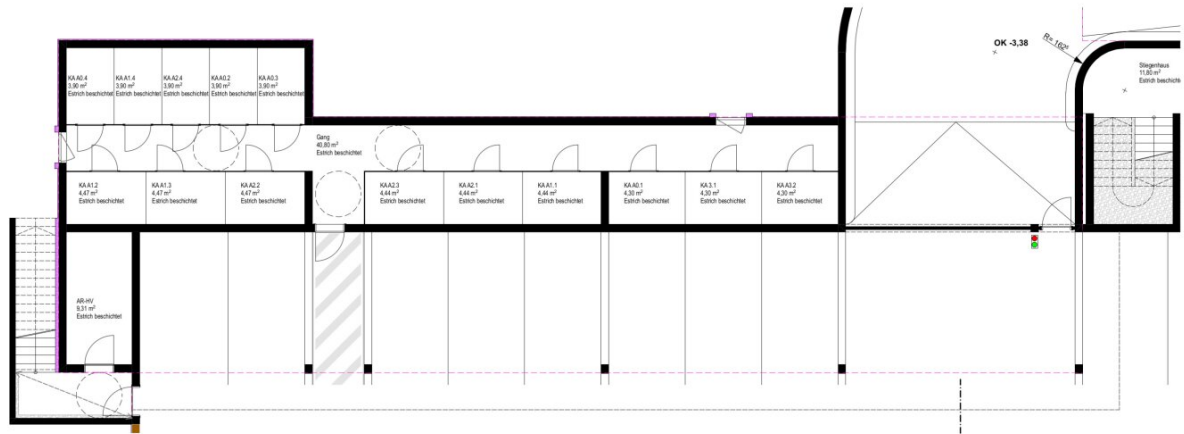


**Neubau Wohnanlage
Hygge Wels Neustadt**

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 40m² bis 95m²** 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 Hegge 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 südlich ausgerichtete **Eigentumswohnung Top A1.1 im 1. OG** verfügt über eine **Wohnfläche von 74,62m²**, ist hell und lichtdurchflutet und entspricht mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den anspruchsvollen Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit. Ein **Balkon mit 10m²** und ein Kellerabteil mit 4,44m² 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 ein 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://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