

# **HYGGE Wohnen - Top B1.1 mit 2 Zimmer und Balkon im 1.OG**



**Objektnummer: 6244/432**

**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>	50,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,86 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>	223.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels

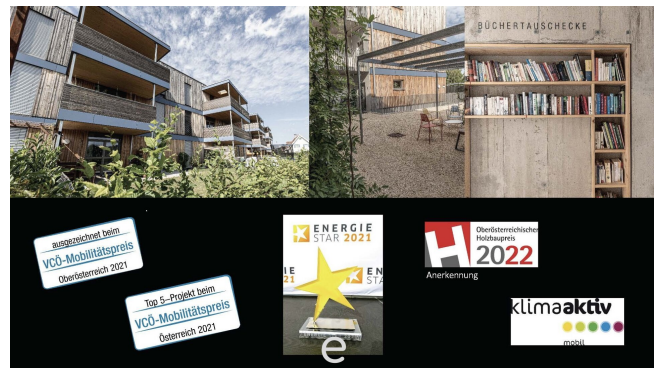
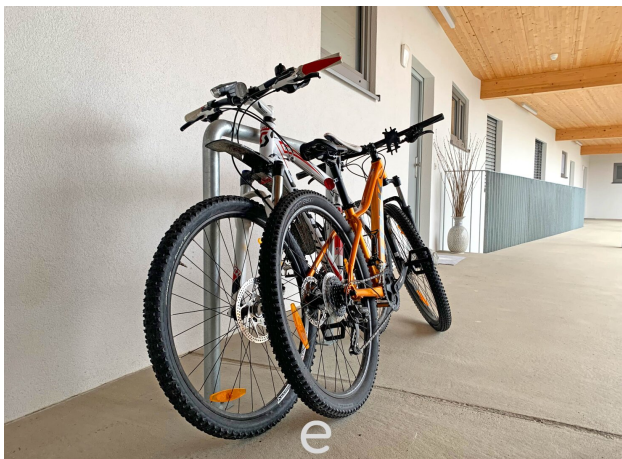














e

**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



**Bauteil B**



28.05.2024 1:150



B-10G Übersicht



**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

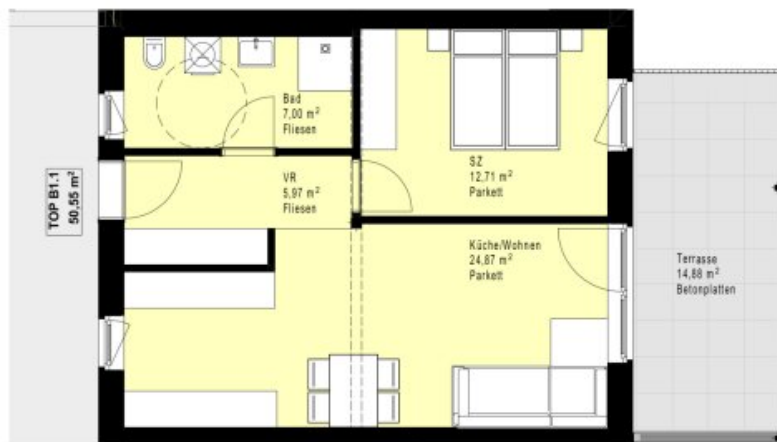
Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



**TOP B1.1**

2-Zimmer Wohnung

Wohnnutzfl.	50,55m <sup>2</sup>
Balkon	14,88m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,86m <sup>2</sup>



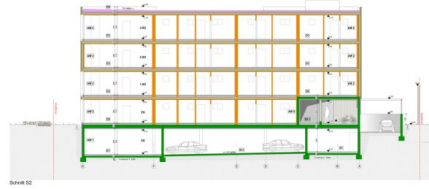
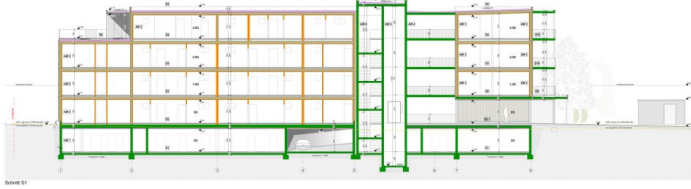
19.03.2024 1:100





**Materialverzeichnis**

Material	Bezeichnung	Maße	Farbe
1	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
2	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
3	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
4	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
5	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
6	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
7	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
8	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
9	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
10	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
11	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
12	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
13	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
14	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
15	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
16	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
17	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
18	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
19	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
20	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
21	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
22	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
23	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
24	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
25	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
26	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
27	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
28	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
29	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
30	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
31	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
32	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
33	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
34	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
35	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
36	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
37	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
38	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
39	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
40	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
41	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
42	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
43	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
44	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
45	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
46	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
47	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
48	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange
49	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	grün
50	Alu-Verbundfenster	1200 x 1500	orange



**LEGENDE**

1	Alu-Verbundfenster	grün
2	Alu-Verbundfenster	orange
3	Alu-Verbundfenster	grün
4	Alu-Verbundfenster	orange
5	Alu-Verbundfenster	grün
6	Alu-Verbundfenster	orange
7	Alu-Verbundfenster	grün
8	Alu-Verbundfenster	orange
9	Alu-Verbundfenster	grün
10	Alu-Verbundfenster	orange
11	Alu-Verbundfenster	grün
12	Alu-Verbundfenster	orange
13	Alu-Verbundfenster	grün
14	Alu-Verbundfenster	orange
15	Alu-Verbundfenster	grün
16	Alu-Verbundfenster	orange
17	Alu-Verbundfenster	grün
18	Alu-Verbundfenster	orange
19	Alu-Verbundfenster	grün
20	Alu-Verbundfenster	orange
21	Alu-Verbundfenster	grün
22	Alu-Verbundfenster	orange
23	Alu-Verbundfenster	grün
24	Alu-Verbundfenster	orange
25	Alu-Verbundfenster	grün
26	Alu-Verbundfenster	orange
27	Alu-Verbundfenster	grün
28	Alu-Verbundfenster	orange
29	Alu-Verbundfenster	grün
30	Alu-Verbundfenster	orange
31	Alu-Verbundfenster	grün
32	Alu-Verbundfenster	orange
33	Alu-Verbundfenster	grün
34	Alu-Verbundfenster	orange
35	Alu-Verbundfenster	grün
36	Alu-Verbundfenster	orange
37	Alu-Verbundfenster	grün
38	Alu-Verbundfenster	orange
39	Alu-Verbundfenster	grün
40	Alu-Verbundfenster	orange
41	Alu-Verbundfenster	grün
42	Alu-Verbundfenster	orange
43	Alu-Verbundfenster	grün
44	Alu-Verbundfenster	orange
45	Alu-Verbundfenster	grün
46	Alu-Verbundfenster	orange
47	Alu-Verbundfenster	grün
48	Alu-Verbundfenster	orange
49	Alu-Verbundfenster	grün
50	Alu-Verbundfenster	orange



**EINREICHPLAN**

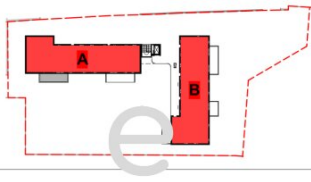
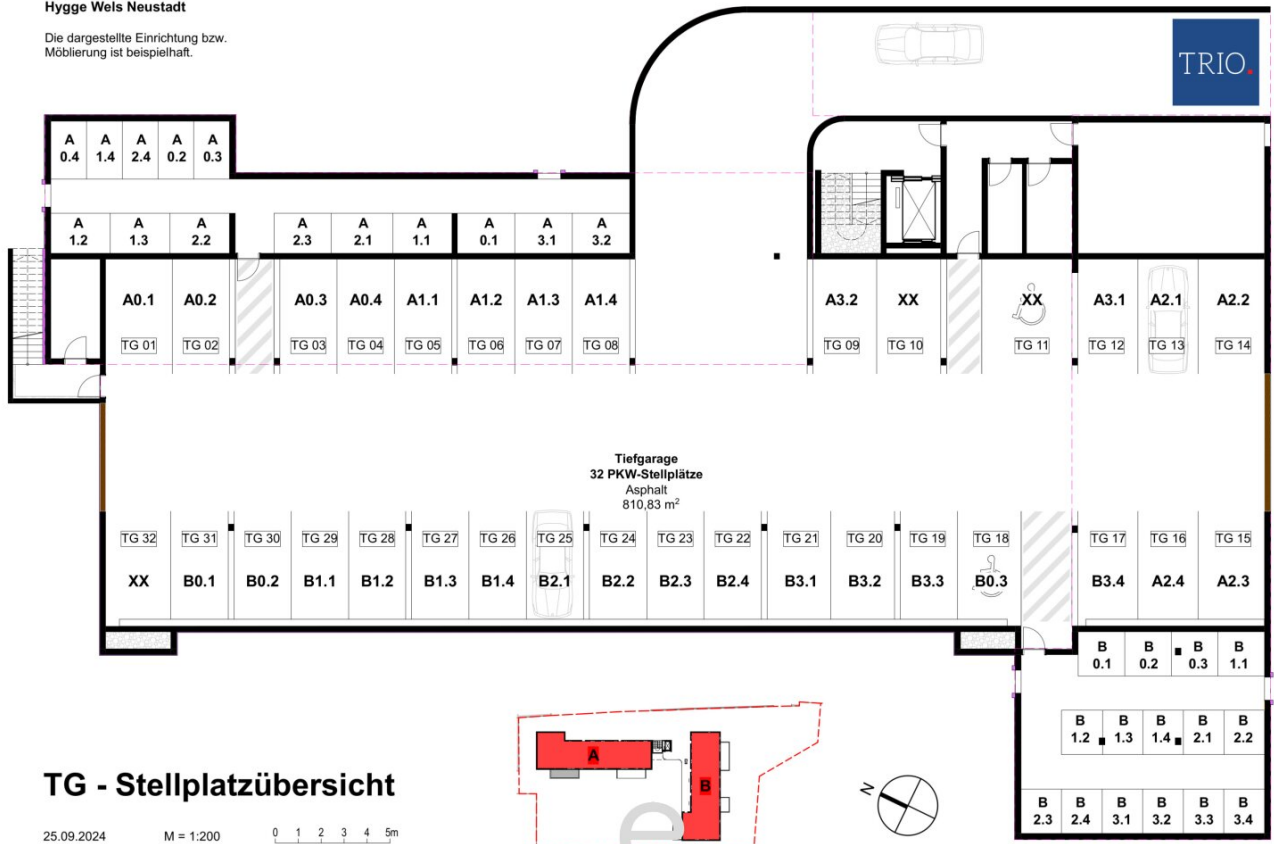
**BÄUVERFAHREN:**  
HYGGE WELLS NEUSTADT  
Neubau von Wohngebäuden und einer Tiefgarage

**STADT:** WELLS  
**PLATZ:** ...  
**BLAUPLAN:** ...

**BÄUWERK:**  
...  
**STRUKTUR:** ...  
**TRIO**

**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



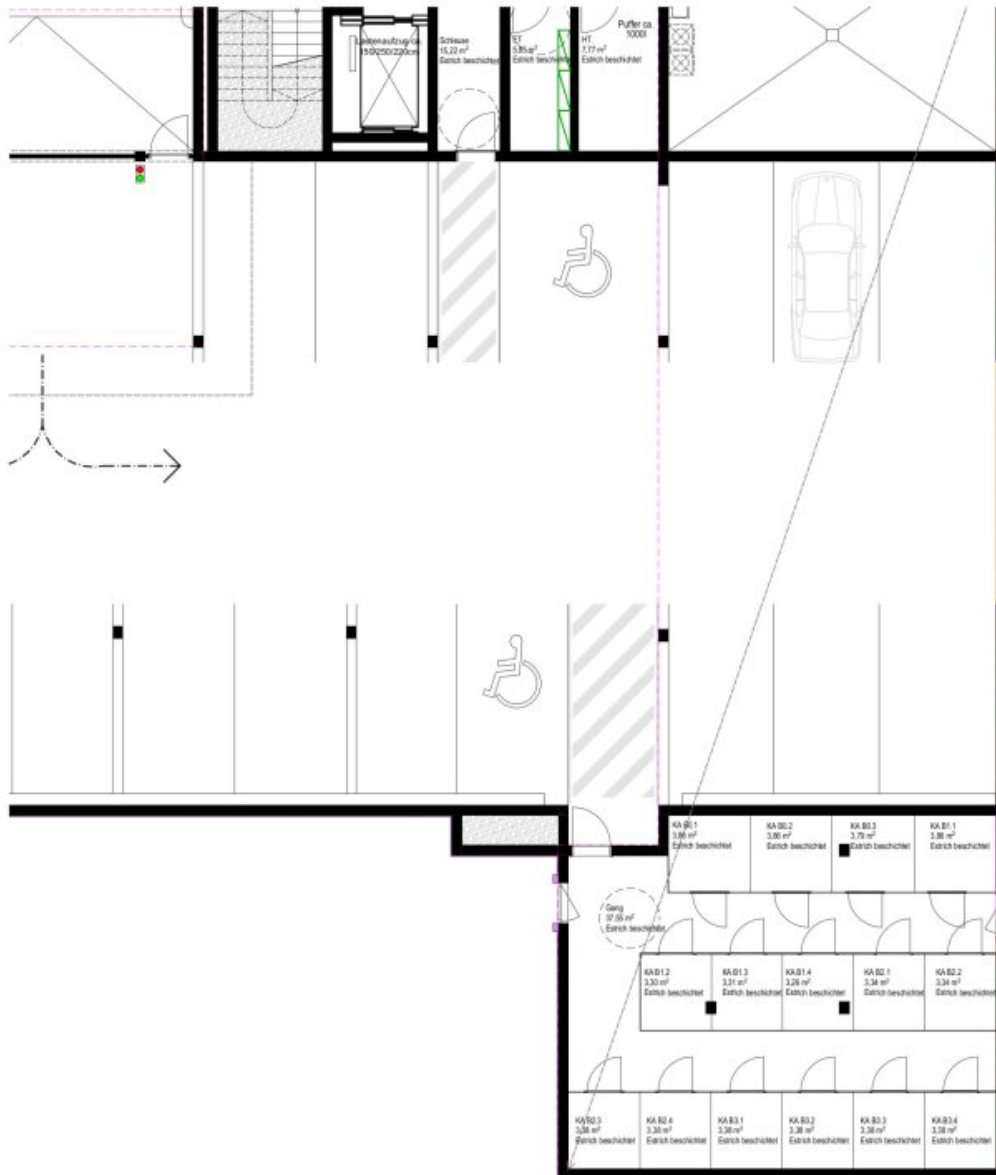


**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



**Bauteil B**



18.03.2024 1:150



B-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 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 B1.1 im 1. OG** verfügt über eine **Wohnfläche von 50,55m<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 14,88m<sup>2</sup>** und ein Kellerabteil mit 3,86m<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 ein 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**

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