

## **HYGGE Wohnen - Top A0.3 mit 3 Zimmer, Garten und Terrasse im EG**



**Objektnummer: 6244/417**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	68,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,90 m <sup>2</sup>
<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>	345.100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

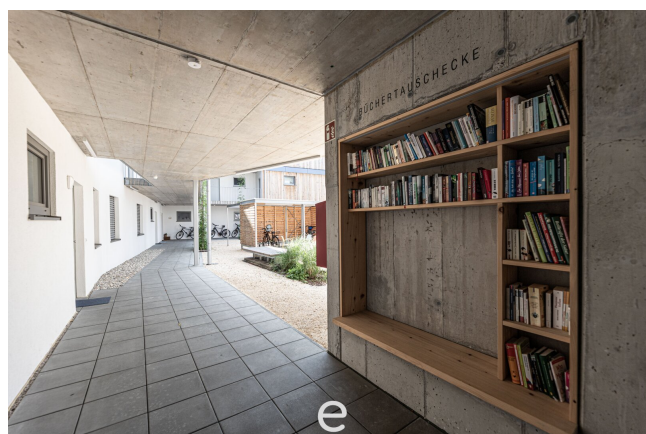
## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels

















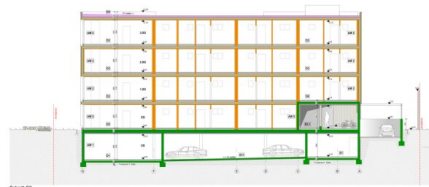
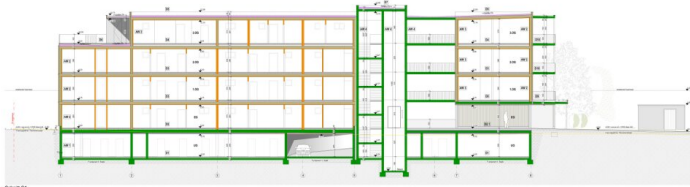


e

TRIO	HYGGE WELS NEUSTADT		
	ÜBERSICHTSPLAN		
	07.1	Grundriss EG	
	MASSSTAB	1:100	DATUM: 20.03.2024

**Bauelemente**

Bezeichnung	Material	Maß	Einheit	Preis
Balken	Alu-Verbund	100x100	m	120,00
Balken	Alu-Verbund	150x150	m	180,00
Balken	Alu-Verbund	200x200	m	240,00
Balken	Alu-Verbund	250x250	m	300,00
Balken	Alu-Verbund	300x300	m	360,00
Balken	Alu-Verbund	350x350	m	420,00
Balken	Alu-Verbund	400x400	m	480,00
Balken	Alu-Verbund	450x450	m	540,00
Balken	Alu-Verbund	500x500	m	600,00
Balken	Alu-Verbund	550x550	m	660,00
Balken	Alu-Verbund	600x600	m	720,00
Balken	Alu-Verbund	650x650	m	780,00
Balken	Alu-Verbund	700x700	m	840,00
Balken	Alu-Verbund	750x750	m	900,00
Balken	Alu-Verbund	800x800	m	960,00
Balken	Alu-Verbund	850x850	m	1020,00
Balken	Alu-Verbund	900x900	m	1080,00
Balken	Alu-Verbund	950x950	m	1140,00
Balken	Alu-Verbund	1000x1000	m	1200,00
Balken	Alu-Verbund	1050x1050	m	1260,00
Balken	Alu-Verbund	1100x1100	m	1320,00
Balken	Alu-Verbund	1150x1150	m	1380,00
Balken	Alu-Verbund	1200x1200	m	1440,00
Balken	Alu-Verbund	1250x1250	m	1500,00
Balken	Alu-Verbund	1300x1300	m	1560,00
Balken	Alu-Verbund	1350x1350	m	1620,00
Balken	Alu-Verbund	1400x1400	m	1680,00
Balken	Alu-Verbund	1450x1450	m	1740,00
Balken	Alu-Verbund	1500x1500	m	1800,00
Balken	Alu-Verbund	1550x1550	m	1860,00
Balken	Alu-Verbund	1600x1600	m	1920,00
Balken	Alu-Verbund	1650x1650	m	1980,00
Balken	Alu-Verbund	1700x1700	m	2040,00
Balken	Alu-Verbund	1750x1750	m	2100,00
Balken	Alu-Verbund	1800x1800	m	2160,00
Balken	Alu-Verbund	1850x1850	m	2220,00
Balken	Alu-Verbund	1900x1900	m	2280,00
Balken	Alu-Verbund	1950x1950	m	2340,00
Balken	Alu-Verbund	2000x2000	m	2400,00
Balken	Alu-Verbund	2050x2050	m	2460,00
Balken	Alu-Verbund	2100x2100	m	2520,00
Balken	Alu-Verbund	2150x2150	m	2580,00
Balken	Alu-Verbund	2200x2200	m	2640,00
Balken	Alu-Verbund	2250x2250	m	2700,00
Balken	Alu-Verbund	2300x2300	m	2760,00
Balken	Alu-Verbund	2350x2350	m	2820,00
Balken	Alu-Verbund	2400x2400	m	2880,00
Balken	Alu-Verbund	2450x2450	m	2940,00
Balken	Alu-Verbund	2500x2500	m	3000,00
Balken	Alu-Verbund	2550x2550	m	3060,00
Balken	Alu-Verbund	2600x2600	m	3120,00
Balken	Alu-Verbund	2650x2650	m	3180,00
Balken	Alu-Verbund	2700x2700	m	3240,00
Balken	Alu-Verbund	2750x2750	m	3300,00
Balken	Alu-Verbund	2800x2800	m	3360,00
Balken	Alu-Verbund	2850x2850	m	3420,00
Balken	Alu-Verbund	2900x2900	m	3480,00
Balken	Alu-Verbund	2950x2950	m	3540,00
Balken	Alu-Verbund	3000x3000	m	3600,00
Balken	Alu-Verbund	3050x3050	m	3660,00
Balken	Alu-Verbund	3100x3100	m	3720,00
Balken	Alu-Verbund	3150x3150	m	3780,00
Balken	Alu-Verbund	3200x3200	m	3840,00
Balken	Alu-Verbund	3250x3250	m	3900,00
Balken	Alu-Verbund	3300x3300	m	3960,00
Balken	Alu-Verbund	3350x3350	m	4020,00
Balken	Alu-Verbund	3400x3400	m	4080,00
Balken	Alu-Verbund	3450x3450	m	4140,00
Balken	Alu-Verbund	3500x3500	m	4200,00
Balken	Alu-Verbund	3550x3550	m	4260,00
Balken	Alu-Verbund	3600x3600	m	4320,00
Balken	Alu-Verbund	3650x3650	m	4380,00
Balken	Alu-Verbund	3700x3700	m	4440,00
Balken	Alu-Verbund	3750x3750	m	4500,00
Balken	Alu-Verbund	3800x3800	m	4560,00
Balken	Alu-Verbund	3850x3850	m	4620,00
Balken	Alu-Verbund	3900x3900	m	4680,00
Balken	Alu-Verbund	3950x3950	m	4740,00
Balken	Alu-Verbund	4000x4000	m	4800,00
Balken	Alu-Verbund	4050x4050	m	4860,00
Balken	Alu-Verbund	4100x4100	m	4920,00
Balken	Alu-Verbund	4150x4150	m	4980,00
Balken	Alu-Verbund	4200x4200	m	5040,00
Balken	Alu-Verbund	4250x4250	m	5100,00
Balken	Alu-Verbund	4300x4300	m	5160,00
Balken	Alu-Verbund	4350x4350	m	5220,00
Balken	Alu-Verbund	4400x4400	m	5280,00
Balken	Alu-Verbund	4450x4450	m	5340,00
Balken	Alu-Verbund	4500x4500	m	5400,00
Balken	Alu-Verbund	4550x4550	m	5460,00
Balken	Alu-Verbund	4600x4600	m	5520,00
Balken	Alu-Verbund	4650x4650	m	5580,00
Balken	Alu-Verbund	4700x4700	m	5640,00
Balken	Alu-Verbund	4750x4750	m	5700,00
Balken	Alu-Verbund	4800x4800	m	5760,00
Balken	Alu-Verbund	4850x4850	m	5820,00
Balken	Alu-Verbund	4900x4900	m	5880,00
Balken	Alu-Verbund	4950x4950	m	5940,00
Balken	Alu-Verbund	5000x5000	m	6000,00
Balken	Alu-Verbund	5050x5050	m	6060,00
Balken	Alu-Verbund	5100x5100	m	6120,00
Balken	Alu-Verbund	5150x5150	m	6180,00
Balken	Alu-Verbund	5200x5200	m	6240,00
Balken	Alu-Verbund	5250x5250	m	6300,00
Balken	Alu-Verbund	5300x5300	m	6360,00
Balken	Alu-Verbund	5350x5350	m	6420,00
Balken	Alu-Verbund	5400x5400	m	6480,00
Balken	Alu-Verbund	5450x5450	m	6540,00
Balken	Alu-Verbund	5500x5500	m	6600,00
Balken	Alu-Verbund	5550x5550	m	6660,00
Balken	Alu-Verbund	5600x5600	m	6720,00
Balken	Alu-Verbund	5650x5650	m	6780,00
Balken	Alu-Verbund	5700x5700	m	6840,00
Balken	Alu-Verbund	5750x5750	m	6900,00
Balken	Alu-Verbund	5800x5800	m	6960,00
Balken	Alu-Verbund	5850x5850	m	7020,00
Balken	Alu-Verbund	5900x5900	m	7080,00
Balken	Alu-Verbund	5950x5950	m	7140,00
Balken	Alu-Verbund	6000x6000	m	7200,00
Balken	Alu-Verbund	6050x6050	m	7260,00
Balken	Alu-Verbund	6100x6100	m	7320,00
Balken	Alu-Verbund	6150x6150	m	7380,00
Balken	Alu-Verbund	6200x6200	m	7440,00
Balken	Alu-Verbund	6250x6250	m	7500,00
Balken	Alu-Verbund	6300x6300	m	7560,00
Balken	Alu-Verbund	6350x6350	m	7620,00
Balken	Alu-Verbund	6400x6400	m	7680,00
Balken	Alu-Verbund	6450x6450	m	7740,00
Balken	Alu-Verbund	6500x6500	m	7800,00
Balken	Alu-Verbund	6550x6550	m	7860,00
Balken	Alu-Verbund	6600x6600	m	7920,00
Balken	Alu-Verbund	6650x6650	m	7980,00
Balken	Alu-Verbund	6700x6700	m	8040,00
Balken	Alu-Verbund	6750x6750	m	8100,00
Balken	Alu-Verbund	6800x6800	m	8160,00
Balken	Alu-Verbund	6850x6850	m	8220,00
Balken	Alu-Verbund	6900x6900	m	8280,00
Balken	Alu-Verbund	6950x6950	m	8340,00
Balken	Alu-Verbund	7000x7000	m	8400,00
Balken	Alu-Verbund	7050x7050	m	8460,00
Balken	Alu-Verbund	7100x7100	m	8520,00
Balken	Alu-Verbund	7150x7150	m	8580,00
Balken	Alu-Verbund	7200x7200	m	8640,00
Balken	Alu-Verbund	7250x7250	m	8700,00
Balken	Alu-Verbund	7300x7300	m	8760,00
Balken	Alu-Verbund	7350x7350	m	8820,00
Balken	Alu-Verbund	7400x7400	m	8880,00
Balken	Alu-Verbund	7450x7450	m	8940,00
Balken	Alu-Verbund	7500x7500	m	9000,00
Balken	Alu-Verbund	7550x7550	m	9060,00
Balken	Alu-Verbund	7600x7600	m	9120,00
Balken	Alu-Verbund	7650x7650	m	9180,00
Balken	Alu-Verbund	7700x7700	m	9240,00
Balken	Alu-Verbund	7750x7750	m	9300,00
Balken	Alu-Verbund	7800x7800	m	9360,00
Balken	Alu-Verbund	7850x7850	m	9420,00
Balken	Alu-Verbund	7900x7900	m	9480,00
Balken	Alu-Verbund	7950x7950	m	9540,00
Balken	Alu-Verbund	8000x8000	m	9600,00
Balken	Alu-Verbund	8050x8050	m	9660,00
Balken	Alu-Verbund	8100x8100	m	9720,00
Balken	Alu-Verbund	8150x8150	m	9780,00
Balken	Alu-Verbund	8200x8200	m	9840,00
Balken	Alu-Verbund	8250x8250	m	9900,00
Balken	Alu-Verbund	8300x8300	m	9960,00
Balken	Alu-Verbund	8350x8350	m	10020,00
Balken	Alu-Verbund	8400x8400	m	10080,00
Balken	Alu-Verbund	8450x8450	m	10140,00
Balken	Alu-Verbund	8500x8500	m	10200,00
Balken	Alu-Verbund	8550x8550	m	10260,00
Balken	Alu-Verbund	8600x8600	m	10320,00
Balken	Alu-Verbund	8650x8650	m	10380,00
Balken	Alu-Verbund	8700x8700	m	10440,00
Balken	Alu-Verbund	8750x8750	m	10500,00
Balken	Alu-Verbund	8800x8800	m	10560,00
Balken	Alu-Verbund	8850x8850	m	10620,00
Balken	Alu-Verbund	8900x8900	m	10680,00
Balken	Alu-Verbund	8950x8950	m	10740,00
Balken	Alu-Verbund	9000x9000	m	10800,00
Balken	Alu-Verbund	9050x9050	m	10860,00
Balken	Alu-Verbund	9100x9100	m	10920,00
Balken	Alu-Verbund	9150x9150	m	10980,00
Balken	Alu-Verbund	9200x9200	m	11040,00
Balken	Alu-Verbund	9250x9250	m	11100,00
Balken	Alu-Verbund	9300x9300	m	11160,00
Balken	Alu-Verbund	9350x9350	m	11220,00
Balken	Alu-Verbund	9400x9400	m	11280,00
Balken	Alu-Verbund	9450x9450	m	11340,00
Balken	Alu-Verbund	9500x9500	m	11400,00
Balken	Alu-Verbund	9550x9550	m	11460,00
Balken	Alu-Verbund	9600x9600	m	11520,00
Balken	Alu-Verbund	9650x9650	m	11580,00
Balken	Alu-Verbund	9700x9700	m	11640,00
Balken	Alu-Verbund	9750x9750	m	11700,00
Balken	Alu-Verbund	9800x9800	m	11760,00
Balken	Alu-Verbund	9850x9850	m	11820,00
Balken	Alu-Verbund	9900x9900	m	11880,00
Balken	Alu-Verbund	9950x9950	m	11940,00
Balken	Alu-Verbund	10000x10000	m	12000,00





**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

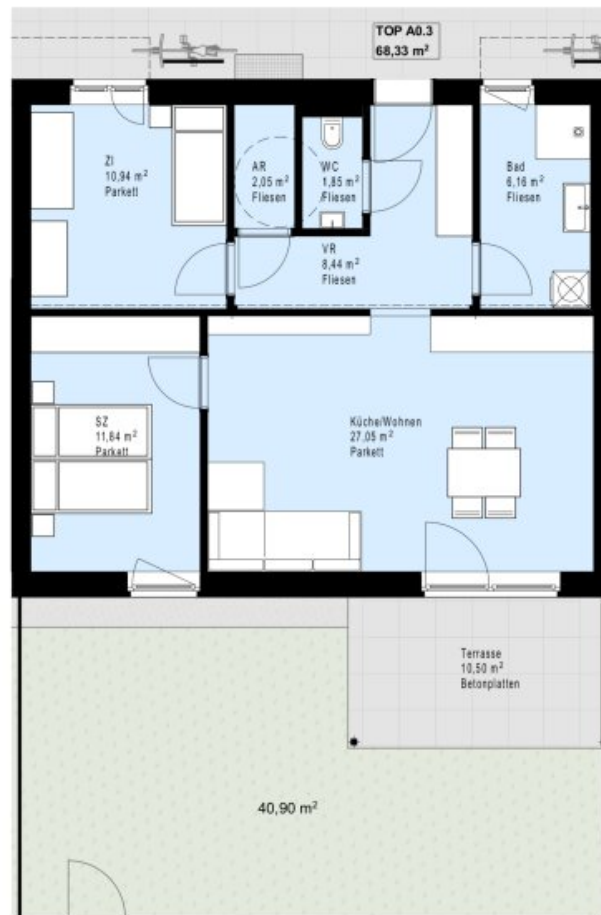
Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.



**TOP A0.3**

3-Zimmer Wohnung

Wohnnutzfl.	68,33m <sup>2</sup>
Terrasse	10,50m <sup>2</sup>
Garten	40,90m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,90m <sup>2</sup>



Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.

Bauteil A



TOP A0.1	
Wohnnutzfl.	74,62m <sup>2</sup>
Terrasse	11,50m <sup>2</sup>
Garten	40,75m <sup>2</sup>
Keller	

TOP A0.2	
Wohnnutzfl.	68,32m <sup>2</sup>
Terrasse	11,50m <sup>2</sup>
Garten	40,90m <sup>2</sup>
Keller	

TOP A0.3	
Wohnnutzfl.	68,33m <sup>2</sup>
Terrasse	11,50m <sup>2</sup>
Garten	40,90m <sup>2</sup>
Keller	

TOP A0.4	
Wohnnutzfl.	40,46m <sup>2</sup>
Terrasse	11,50m <sup>2</sup>
Garten	21,01m <sup>2</sup>
Keller	

19.03.2024



1:150 0 1 2 3 4 5m



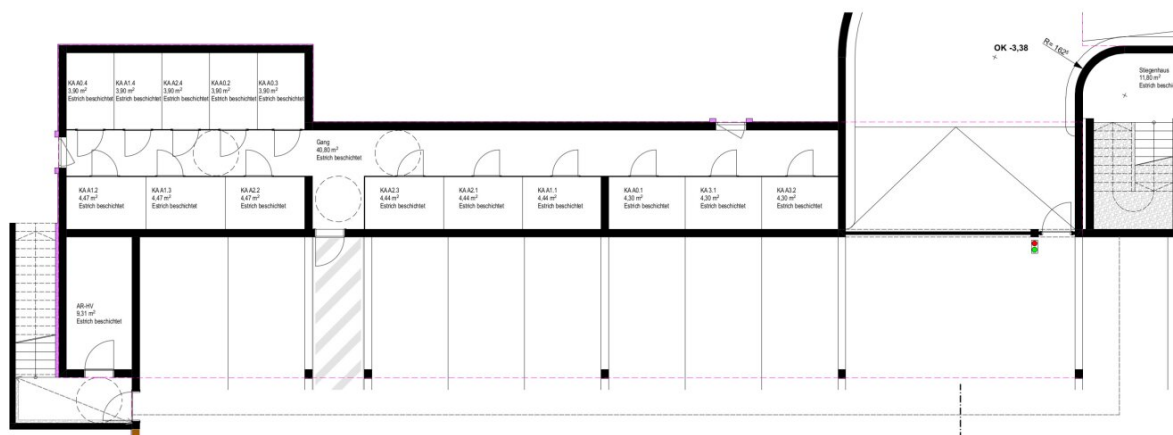
A-EG Übersicht



Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.

Bauteil A



18.03.2024

e

1:150

0 1 2 3 4 5m

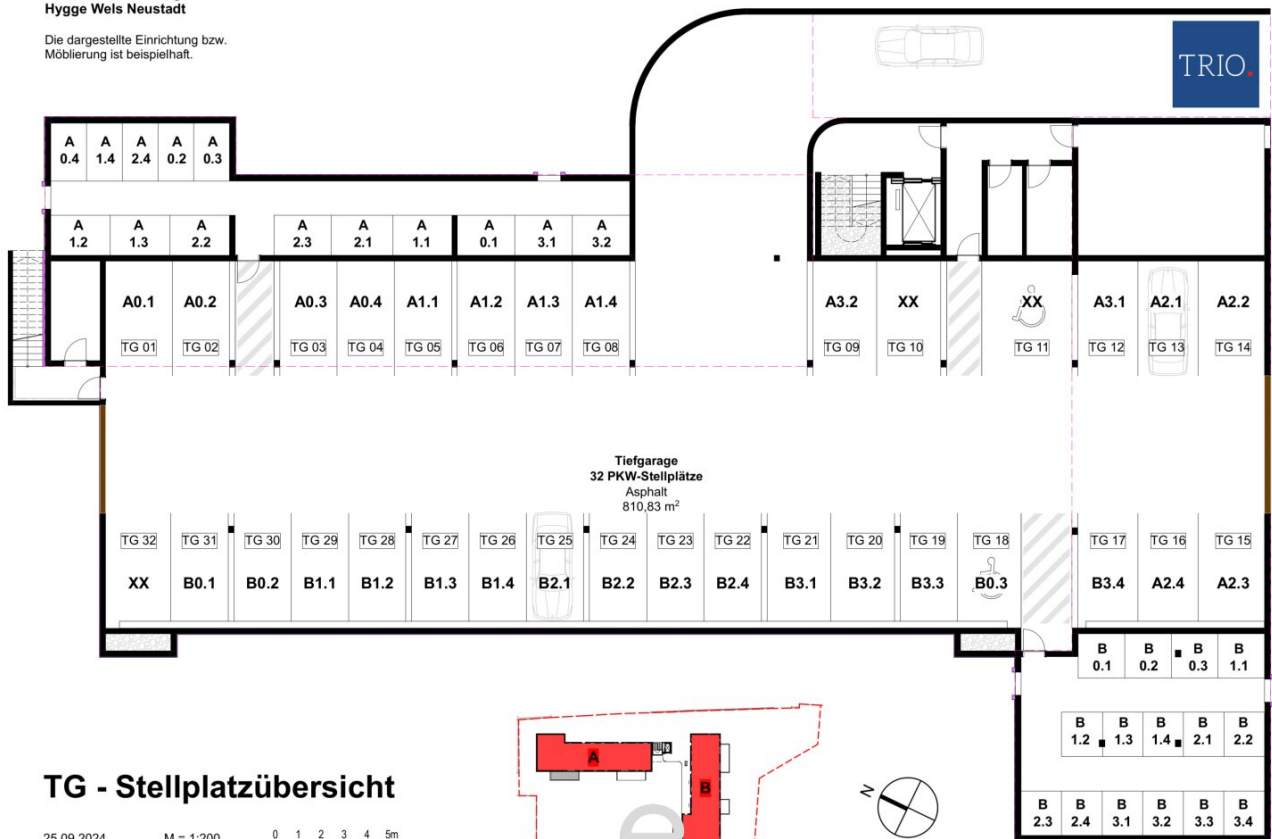


A-UG Übersicht

**Neubau Wohnanlage  
Hygge Wels Neustadt**

Die dargestellte Einrichtung bzw.  
Möblierung ist beispielhaft.

TRIO





## 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 € 26.000,- 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 südwestlich ausgerichtete **Erdgeschosswohnung Top A0.3** verfügt über eine **Wohnfläche von 68,33m²**, ist hell und lichtdurchflutet und entspricht mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den anspruchsvollen Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit. Eine **Terrasse mit 10,50m²**, ein eigener **Garten mit 40,90m²** und ein Kellerabteil mit 3,90m² inklusive!

**Unsere Topausstattung:** Fußbodenheizung, Holzmassivkonstruktion, Kunststofffenster/ 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 abschperzbare Außensteckdose je Wohnung, Vorbereitung (Kabeltasche) für Batterieladungen (Elektroautos), einbruchshemmende einflügelige Vollbau-Eingangstüre mit beidseitigem Drücker

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

**Kontakt Daten:** [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://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 <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