

**Wohnen am Farnholz - 4 Zimmer-Wohnung 1.OG/TOP 3.4  
inkl. 2 TGP und großer loggia**



**Objektnummer: 6244/1102**

**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>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	405.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels

T +43 699 10639105









**Wohnen**  
am Farnholz

TOP 3.4  
OBERGESCHOSS 1

A3 | M 1:100

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht Kaufgegenstand. Statistische, konstruktive-, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Wohnnutzflächenmoleanz +/- 3% Gartenanteile, Böschungskanten-, Längen- und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT

e





**Wohnen**  
am **Famholz**

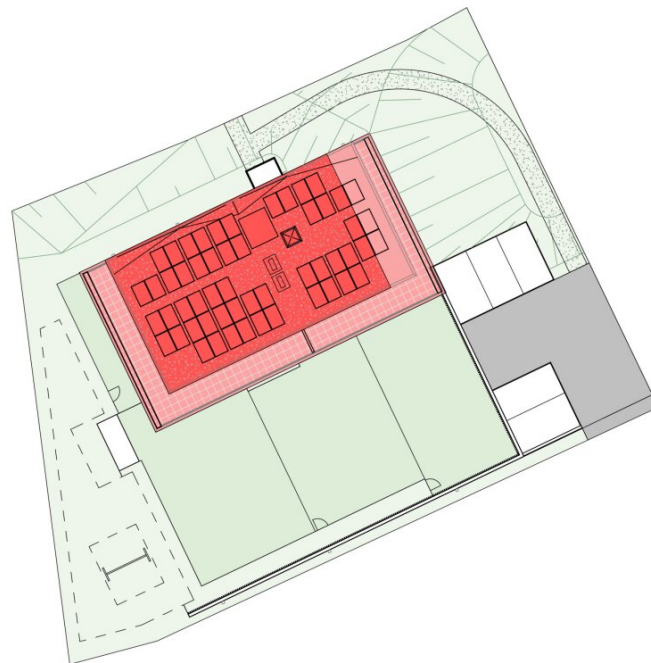
**TIEFGARAGE**  
**HAUS 3**

A3 | M kein Maßstab



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungs-vorschlag des Planers und nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Wohnnutzflächen-toleranz +/- 3% Gartenanteile, Böschungskanten-, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT



**Wohnen**  
am Famholz

LAGEPLAN  
HAUS 3

A3 | M 1:250

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich ein Einrichtungsversuch des Planers und nicht maßgebend. Statistische, konstruktive-, haustechnische- und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbänke sowie Geländer werden im Zuge der Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Wohnnutzflächenmehrfach  $\pm 3\%$  Gartenanteile, Böschungskanten-, Längen- und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Ausführung noch abweichen.

**OBERMAIR**  
ARCHITEKT

e

## Objektbeschreibung

Die südlich ausgerichtete **Wohnung im 1. Obergeschoss** verfügt über eine **Wohnfläche von 86,91m<sup>2</sup>**, ist hell und lichtdurchflutet und entspricht mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den anspruchsvollen Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit. **Eine Loggia mit 15,94m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil und 2 Tiefgaragenplätze inklusive!**

**Unsere Topausstattung:** Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage am Dach, kontrollierte Wohnraumlüftung, Deckenkühlung in den DG-Wohnungen, großflächige Verglasungen mit Schiebetüren für besonders helle Räume, Badfenster - untere Glasfläche satiniert, elektrisch bedienbare Außenraffstores, Glasfaserinternet im Haus, Videogegensprechanlage, großzügige Loggien und Terrassen, hochwertiges Feinsteinzeug als Terrassenbelag, komplette sanitäre Einrichtung mit Markenprodukten, Echtholzböden und hochwertige Keramikbeläge, Liftanlage für barrierefreie Zugänge vom EG bis ins DG, Zentralschließanlage mit 5 Schlüssel pro Wohnung, Paketabgabestation, Errichtungen mit regionalen Betrieben und Handwerkern uvm.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für ein persönliches Beratungsgespräch gerne zur Verfügung!

**Kontakt Daten:** [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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <225m

Klinik <650m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <475m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <650m  
Einkaufszentrum <2.325m

### **Sonstige**

Bank <300m  
Geldautomat <300m  
Post <850m  
Polizei <775m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <925m  
Flughafen <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap