

Provisionsfrei

STADTDOMIZIL WELS/NEUSTADT

Lebensqualität in Zentrumsnähe von Wels

Leistbare attraktive Neubau Eigentumswohnungen
mit Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse



www.immobilientreuhand.info


Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

STILVOLLES WOHNEN IN NEUSTADT / WELS

In der ruhigen und zugleich bestens angebundenen Hofmannsthalstraße / Friedhofstraße in Wels entsteht mit dem Stadtdomizil Neustadt ein modernes Wohnprojekt, das urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität vereint. Insgesamt 32 durchdacht geplante Eigentumswohnungen mit 2 bis 3 Zimmern und Wohnflächen von ca. 43 bis 73 m² bieten Raum für individuelle Lebensentwürfe – vom Singlehaushalt bis zum anspruchsvollen Anleger.

Jede Einheit überzeugt mit funktionalen Grundrissen, hochwertigen Ausstattungsdetails sowie großzügigen Freiflächen in Form von Eigengärten, Terrassen, Balkonen oder Loggien. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume mit angenehmem Wohnklima.

Die zentrale Lage in der Welser Neustadt punktet mit einer sehr guten Nahversorgung, fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehrsanbindung, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen Wohnatmosphäre in einer wenig befahrenen Seitenstraße.

Aufgrund der moderner Architektur, energieeffizienter Bauweise, Tiefgarage, Lift und barrierefreien Zugängen erfüllt das Stadtdomizil hohe Ansprüche an Komfort, Nachhaltigkeit und Werthaltigkeit.



Bushaltestelle

ca. 200 m entfernt



Nahversorger

ca. 300 m entfernt



Kindergarten / Schulen

ca. 500 m entfernt



Innenstadt Wels

ca. 1,5 km entfernt



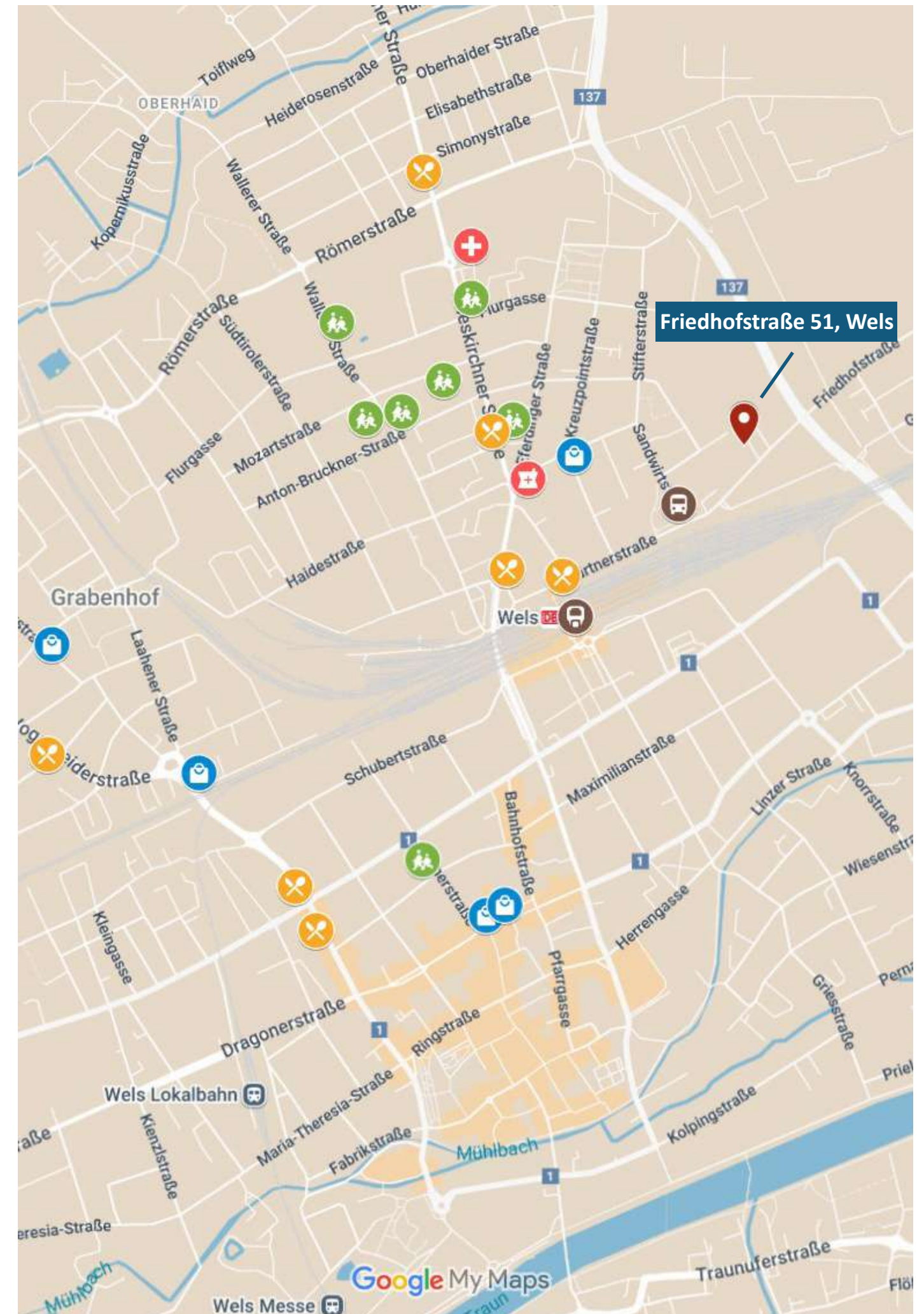
Bahnhof

ca. 2,0 km entfernt



Autobahn A8

ca. 3,5 km entfernt



Folgende Highlights erwarten Sie:

- 2 - 3 Zimmerwohnungen mit durchdachten Grundrissen
- Wohnflächen von ca. 43 bis 73 m² – ideal für Singles, Paare & Anleger
- jede Einheit mit privatem Freiraum: Garten, Terrasse, Balkon, Loggia
- architektonisch ansprechend und zeitgemäß ausgestattet
- hochwertige Bauweise und energieeffiziente Ausstattung
- Tiefgaragenplätze
- Aufzug für maximalen Wohnkomfort
- ruhige Wohnstraße – dennoch mitten im urbanen Geschehen
- zentrale Stadtlage mit guter Infrastruktur und Nahversorgung
- Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmärkte, Restaurants, Apotheke, Drogerie, Bildungseinrichtungen etc. in unmittelbarer Nähe
- Autobahnauffahrt A8 etwa 3,5 km entfernt

Energieausweis

HWB_{Ref, SK} 47

f_{GEE, SK} 0,71

Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



Bilder



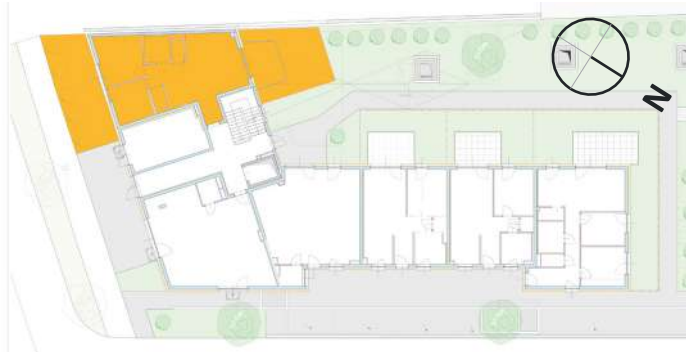
Kaufpreis Konsument: ab € 292.000,-
Kaufpreis Anleger exkl. USt. : ab € 258.420,-
exkl. Tiefgaragenplätze

Flächenaufstellung

Wohnung Top 1 - Erdgeschoss	
Vorraum	3,33 m²
Wohnen / Essen / Kochen	33,94 m²
AR	2,00 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Schlafen	14,50 m²
Bad	4,91 m²
WC	1,89 m²
Wohnnutzfläche	70,69 m²
Terrasse	7,00 m²
Garten 1	25,84 m²
Garten 2	35,09 m²

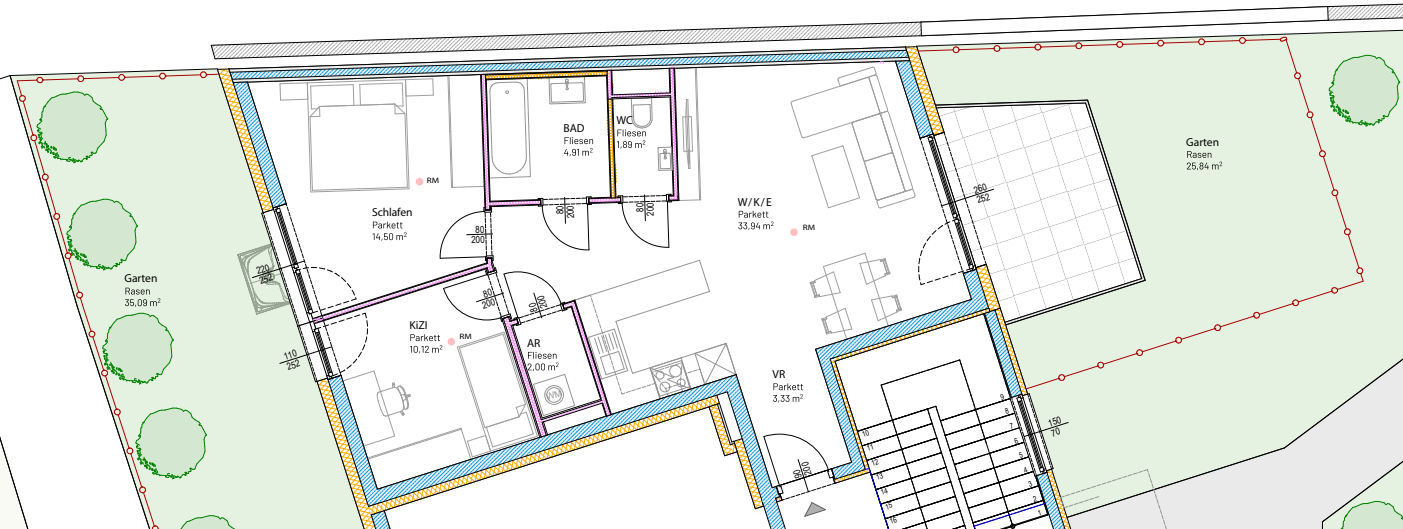
* Angaben in circa

Lageplan



Grundrissplan

Maßstab 1:50



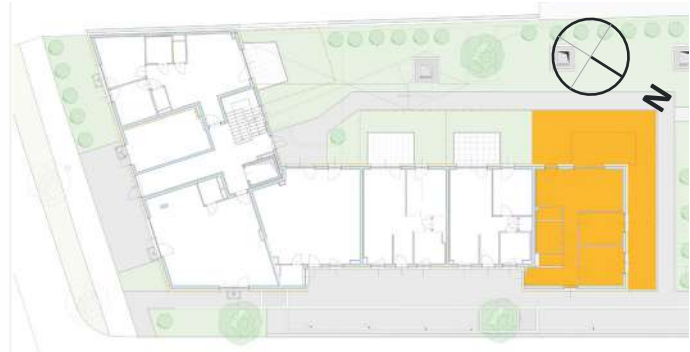
Bilder



Flächenaufstellung

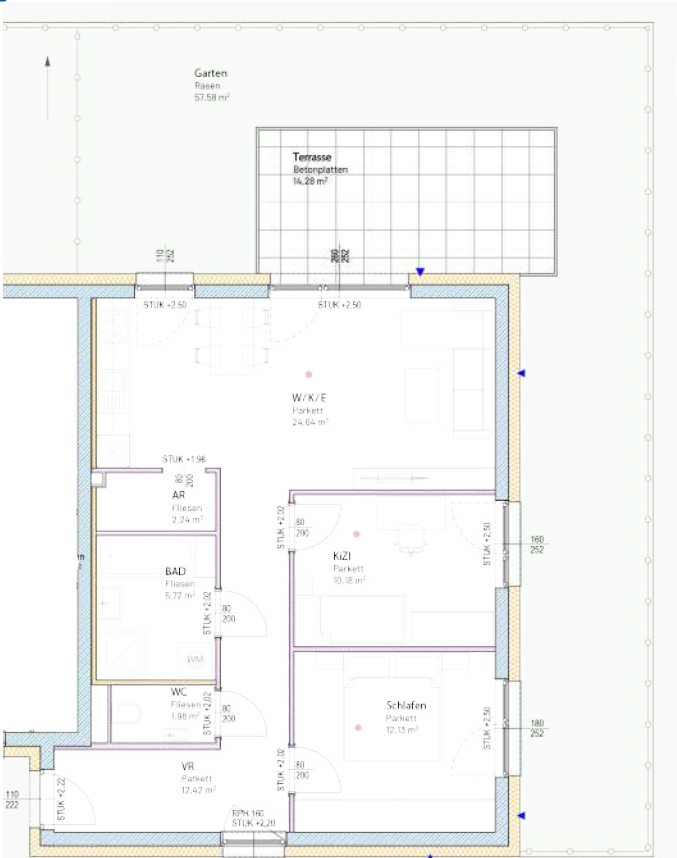
Wohnung Top 06 - Erdgeschoss	
Vorraum	12,42 m²
Schlafen	12,13 m²
Kinderzimmer	10,18 m²
WC	1,98 m²
Bad	5,72 m²
Wohnen / Essen / Kochen	24,64 m²
AR	2,24 m²
Wohnnutzfläche	69,31 m²
Terrasse	14,28 m²
Garten	57,58 m²

Lageplan



* Angaben in circa

Grundrissplan



Maßstab 1:50

Kaufpreis Konsument: ab € 296.000,-
Kaufpreis Anleger exkl. USt. : ab € 261.960,-
exkl. Tiefgaragenplätze

Bilder

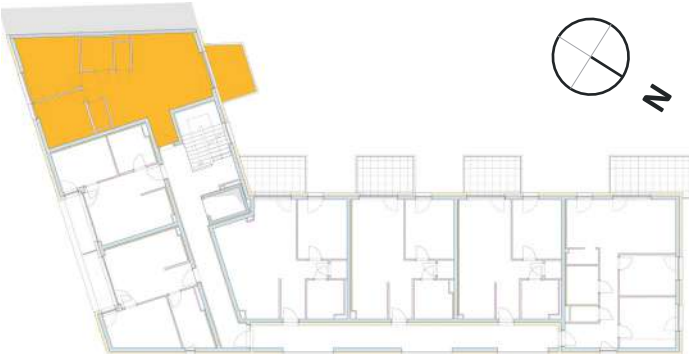


Kaufpreis Konsument: ab € 294.000,-
Kaufpreis Anleger exkl. USt. : ab € 260.190,-
exkl. Tiefgaragenplätze

Flächenaufstellung

Wohnung Top 7 - 1. Obergeschoss	
Vorraum	3,33 m²
Wohnen / Essen / Kochen	34,77 m²
AR	2,00 m²
Kinderzimmer	10,61 m²
Schlafen	15,18 m²
Bad	4,91 m²
WC	1,89 m²
Wohnnutzfläche	72,69 m²
Balkon	9,27 m²

Lageplan



* Angaben in circa

Grundrissplan

Maßstab 1:200



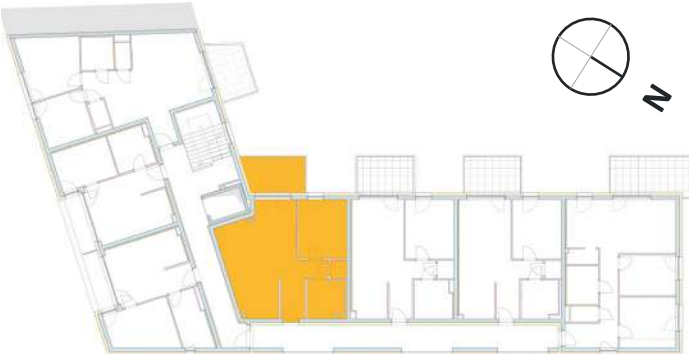
Bilder



Flächenaufstellung

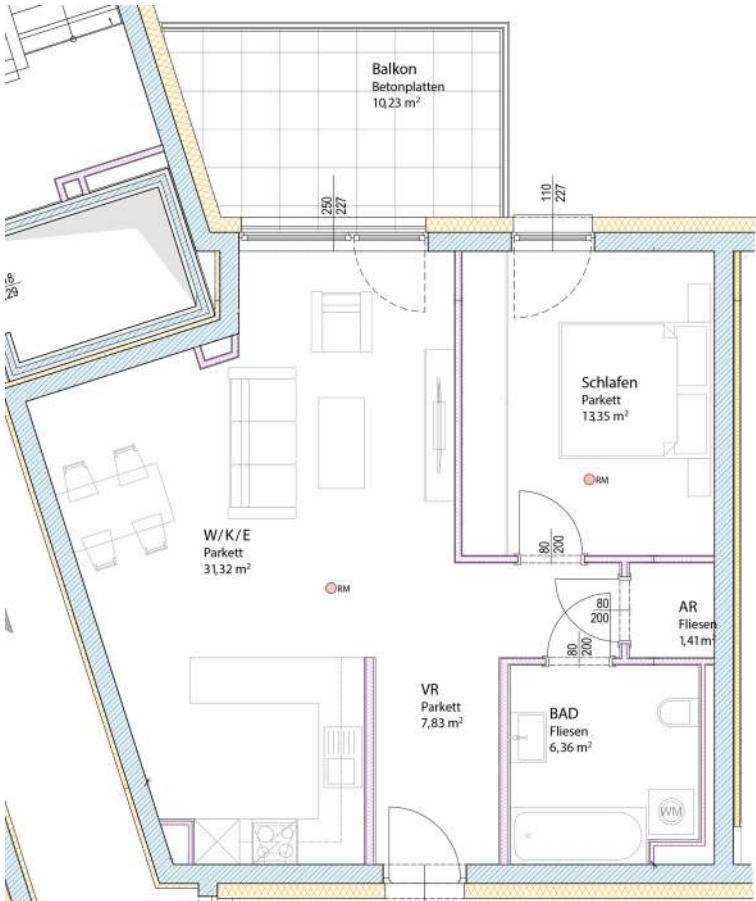
Wohnung Top 10 - 1. Obergeschoss	
Vorraum	7,83 m²
Wohnen / Essen / Kochen	31,32 m²
Schlafen	13,35 m²
AR	1,41 m²
Bad	6,36 m²
Wohnnutzfläche	60,27 m²
Balkon	10,23 m²

Lageplan



* Angaben in circa

Grundrissplan



Maßstab 1:200

Kaufpreis Konsument: ab € 245.000,-
Kaufpreis Anleger exkl. USt. : ab € 216.825,-
exkl. Tiefgaragenplätze

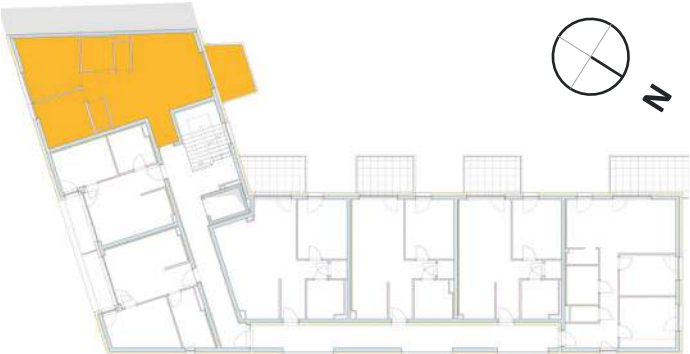
Bilder



Flächenaufstellung

Wohnung Top 14 - 2. Obergeschoss	
Vorraum	3,33 m²
Wohnen / Essen / Kochen	34,77 m²
AR	2,00 m²
Kinderzimmer	10,61 m²
Schlafen	15,18 m²
Bad	4,91 m²
WC	1,89 m²
Wohnnutzfläche	72,69 m²
Balkon	9,27 m²

Lageplan



* Angaben in circa

Grundrissplan

Maßstab 1:200



Kaufpreis Konsument: ab € 294.000,-
Kaufpreis Anleger exkl. USt. : ab € 260.190,-
exkl. Tiefgaragenplätze

Bilder



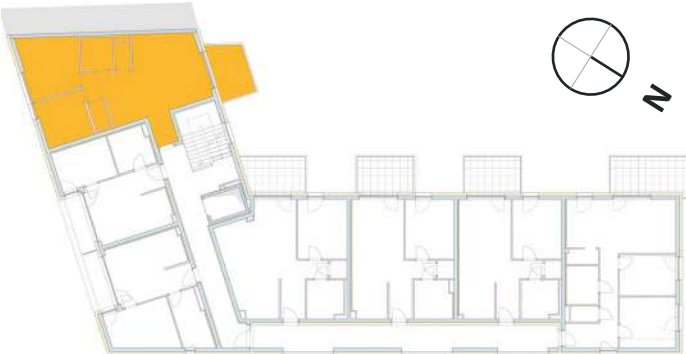
Kaufpreis Konsument: ab € 294.000,-
Kaufpreis Anleger exkl. USt. : ab € 260.190,-
exkl. Tiefgaragenplätze

Flächenaufstellung

Wohnung Top 21 - 3. Obergeschoss	
Vorraum	3,33 m²
Wohnen / Essen / Kochen	34,77 m²
AR	2,00 m²
Kinderzimmer	10,61 m²
Schlafen	15,18 m²
Bad	4,91 m²
WC	1,89 m²
Wohnnutzfläche	72,69 m²
Balkon	9,27 m²

* Angaben in circa

Lageplan



Grundrissplan

Maßstab 1:200



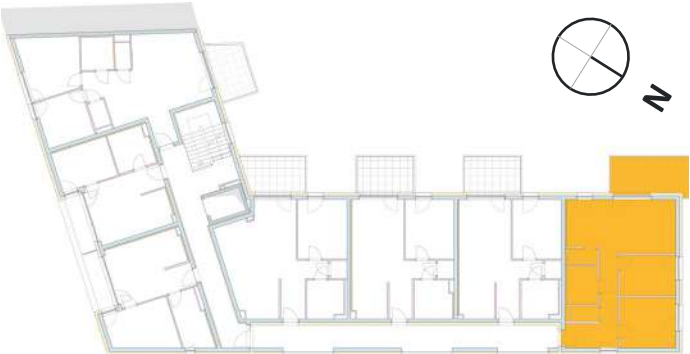
Bilder



Flächenaufstellung

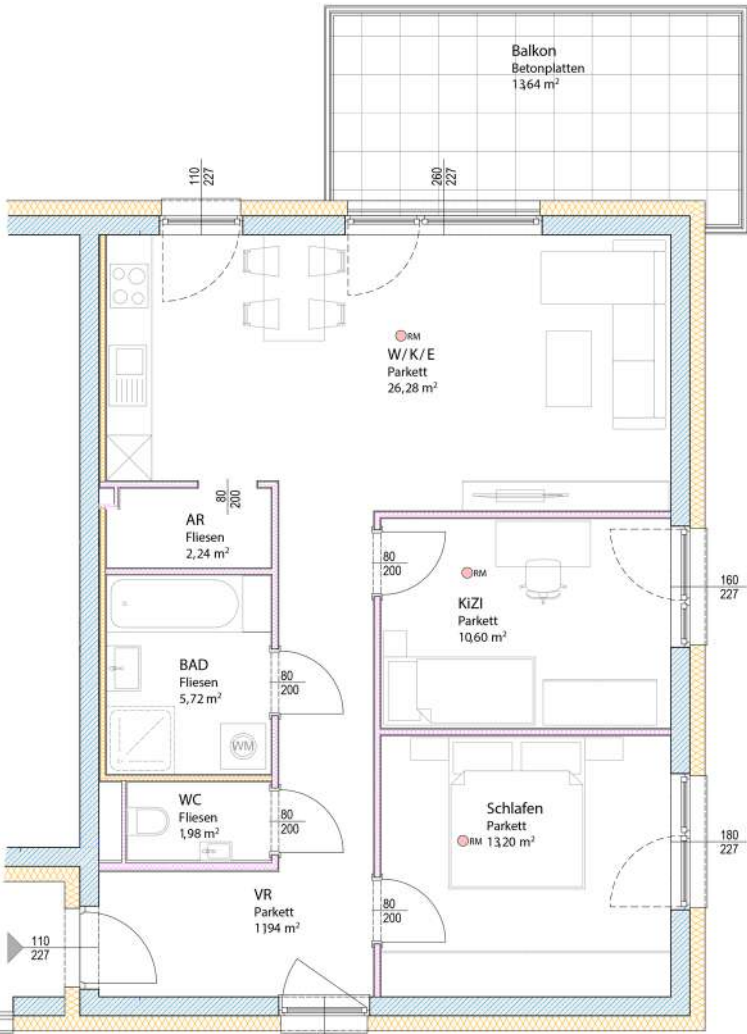
Wohnung Top 27 - 3. Obergeschoss	
Vorraum	11,94 m²
Schlafen	13,20 m²
Kinderzimmer	10,60 m²
WC	1,98 m²
Bad	5,72 m²
Wohnen / Essen / Kochen	26,28 m²
AR	2,24 m²
Wohnnutzfläche	71,96 m²
Balkon	13,64 m²

Lageplan



* Angaben in circa

Grundrissplan



Maßstab 1:200

Kaufpreis Konsument: ab € 292.000,-

Kaufpreis Anleger exkl. USt. : ab € 258.420,-

exkl. Tiefgaragenplätze

Bilder

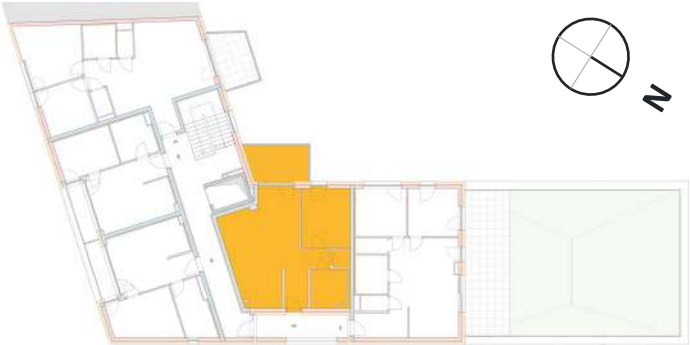


Kaufpreis Konsument: ab € 246.000,-
Kaufpreis Anleger exkl. USt. : ab € 217.710,-
exkl. Tiefgaragenplätze

Flächenaufstellung

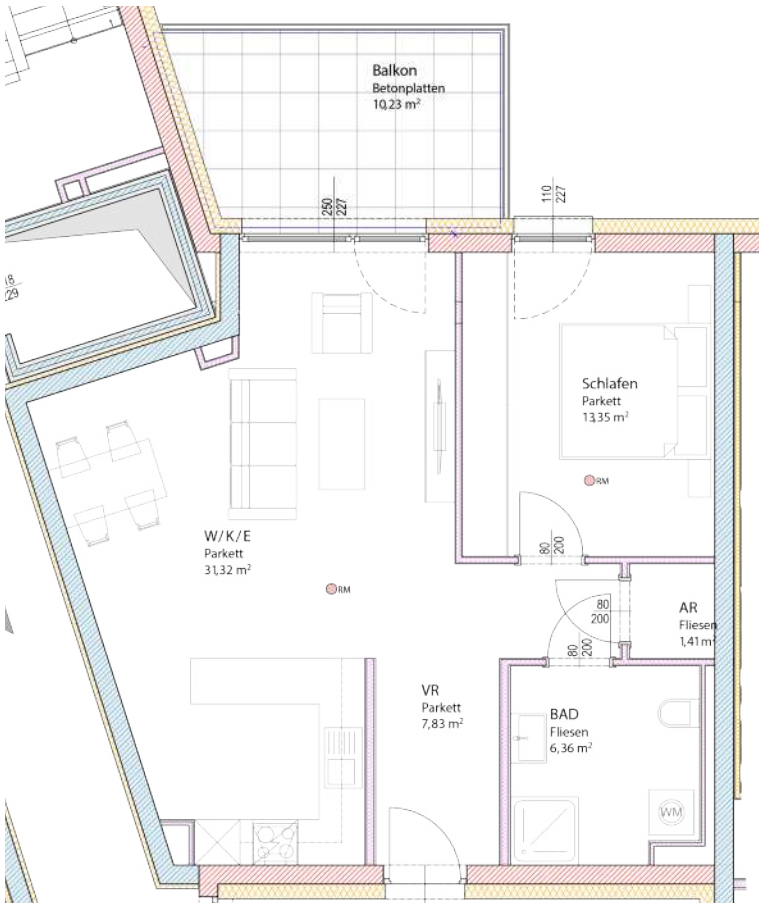
Wohnung Top 31 - 4. Obergeschoss	
Vorraum	7,83 m²
Wohnen / Essen / Kochen	31,32 m²
Schlafen	13,35 m²
AR	1,41 m²
Bad	6,36 m²
Wohnnutzfläche	60,27 m²
Balkon	10,23 m²

Lageplan

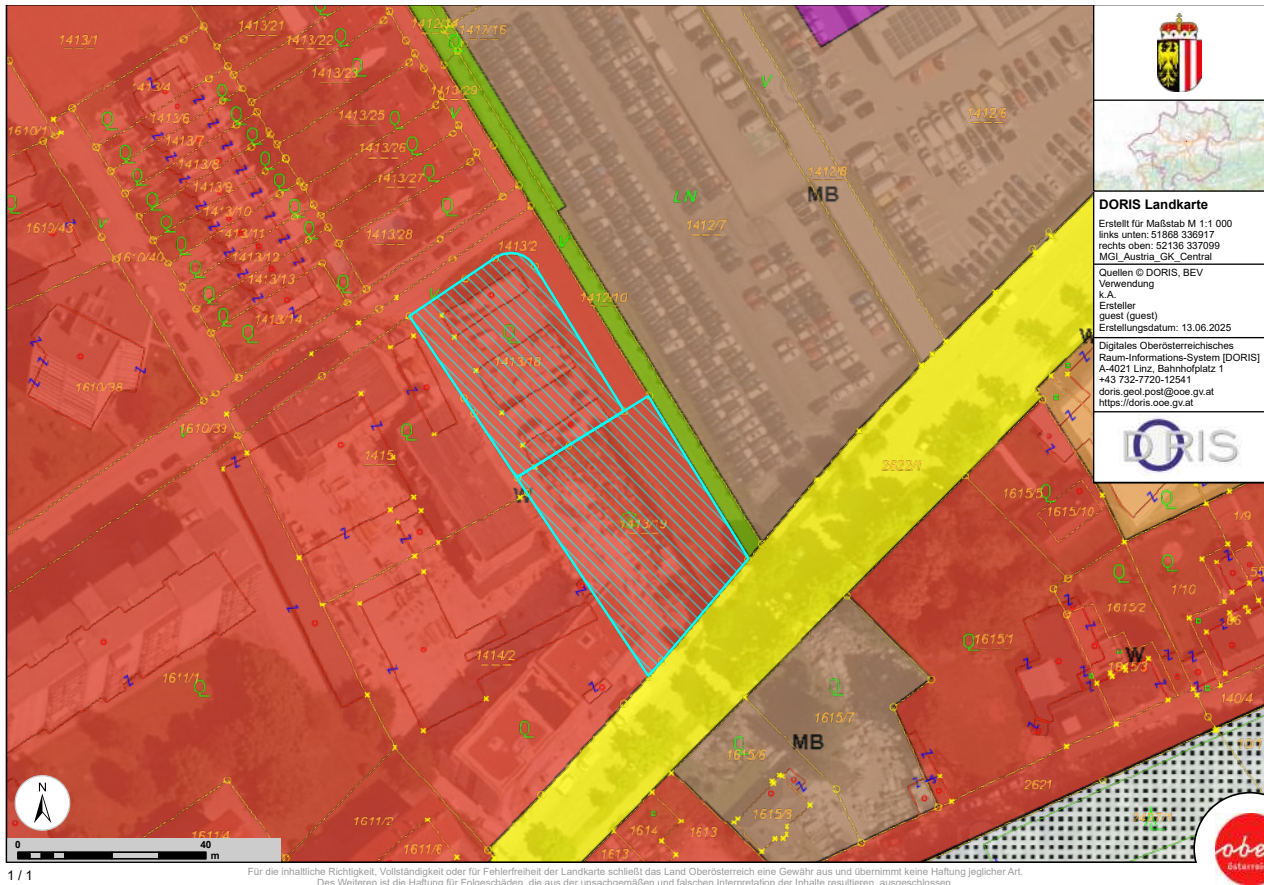


* Angaben in circa

Grundrissplan



Maßstab 1:200



Datenblatt GEQ
BVH P.U. Immobilien GmbH - Wels

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 33 **f_{GEE,SK} 0,74**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	2 623 m ²	charakteristische Länge l _c	2,81 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	8 345 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,36 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	2 973 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Einreichplan, 04.03.2022
Bauphysikalische Daten:	lt. Einreichplan, 04.03.2022
Haustechnik Daten:	lt. Angaben AG

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Ihre Ansprechpartnerin:



Gudrun Maletzky
0664 26 38 683
gm@immobilientreuhand.info
www.immobilientreuhand.info

Verkauf:

Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand GmbH

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Betriebsstraße 13, 4844 Regau

Telefon: 07672 25 577

Website: www.immobilientreuhand.info



Bauträger:

Lotus Design GmbH

Zentrale: Lessingstraße 7, 4614 Marchtrenk

Telefon: office@drd-bau.at

Website: www.drd-bau.at

Stand: 28. Juli 2025