

Provisionsfrei

# STADTDOMIZIL WELS / NEUSTADT

Lebensqualität in Zentrumsnähe von Wels

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



[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

  
**Mag. Leinweber & Partner**  
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

# STILVOLLES WOHNEN IN NEUSTADT / WELS

In der ruhigen und zugleich bestens angebotenen Hofmannsthalstraße 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 m<sup>2</sup> 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



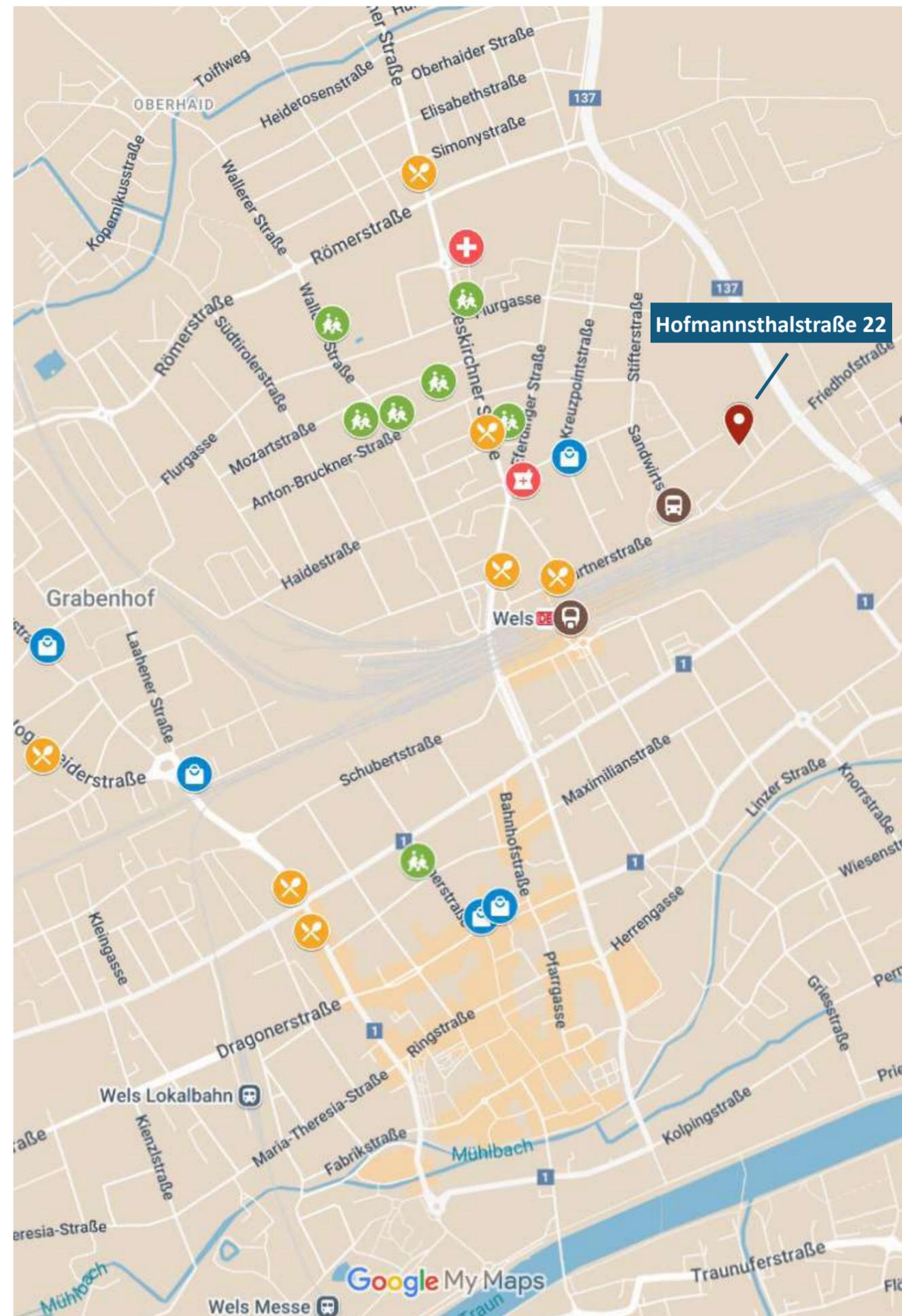
Bahnhof

ca. 2,0 km entfernt



Autobahn A8

ca. 3,5 km entfernt



## Folgende Highlights erwarten Sie:

- 2 - 3 Zimmerwohnungen mit durchdachten Grundrisse
- Wohnflächen von ca. 43 bis 73 m<sup>2</sup> – 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<sub>Ref, SK</sub> 47

f<sub>GEE, SK</sub> 0,71

Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



## Bilder

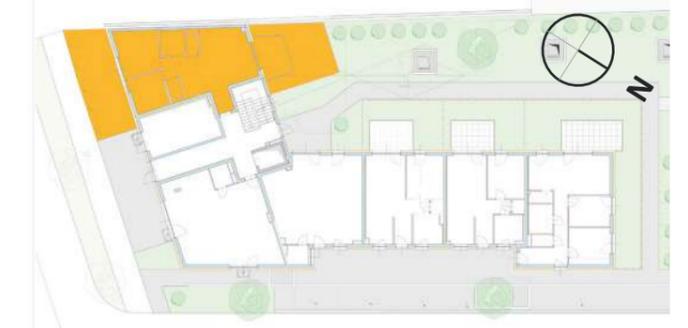


## Flächenaufstellung

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

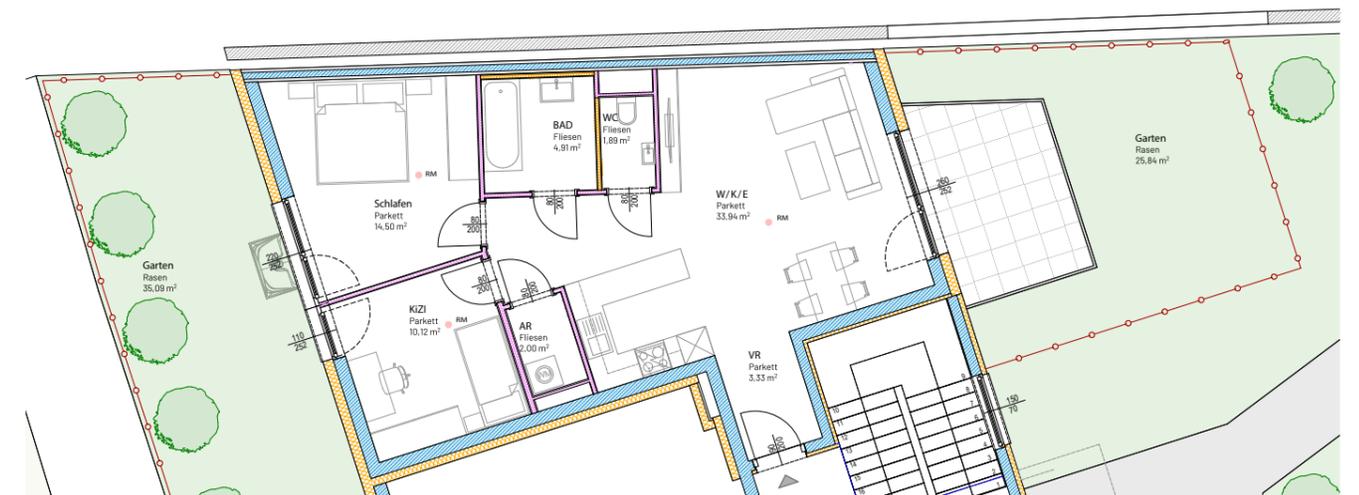
\* Angaben in circa

## Lageplan



## Grundrissplan

Maßstab 1:50



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

## Bilder

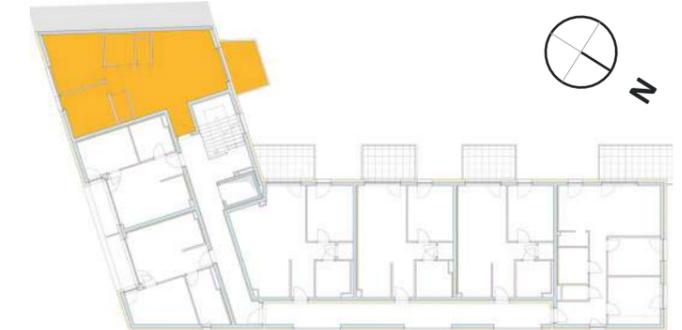


## Flächenaufstellung

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

\* Angaben in circa

## Lageplan



## Grundrissplan

Maßstab 1:200



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

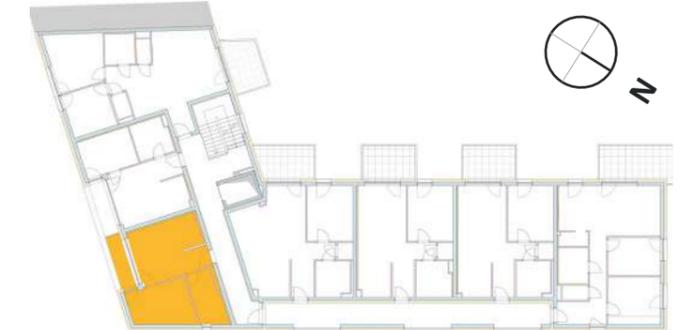
## Bilder



## Flächenaufstellung

Wohnung Top 9 - 1. Obergeschoss	
Vorraum	2,84 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	18,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,42 m <sup>2</sup>
Bad	8,01 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>42,80 m<sup>2</sup></b>
Loggia	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>46,80 m<sup>2</sup></b>

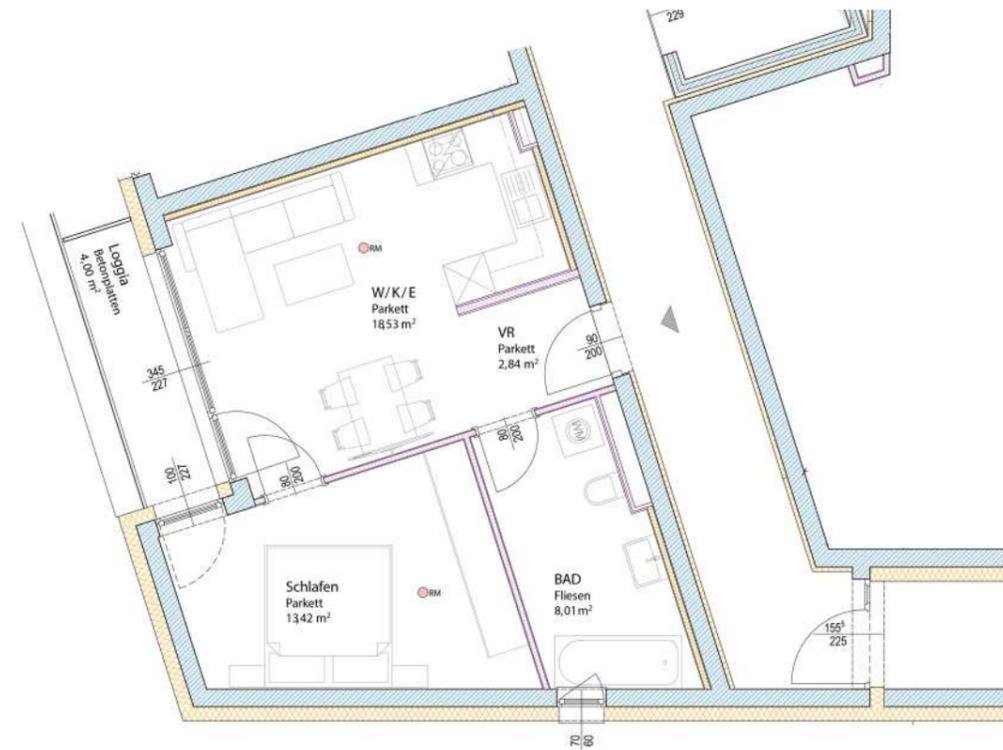
## Lageplan



\* Angaben in circa

## Grundrissplan

Maßstab 1:200



**Kaufpreis Konsument:** ab € 175.000,-  
**Kaufpreis Anleger** exkl. USt. : ab € 154.875,-

exkl. Tiefgaragenplätze

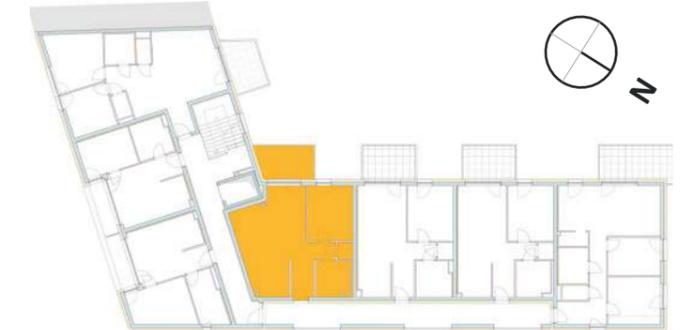
## Bilder



## Flächenaufstellung

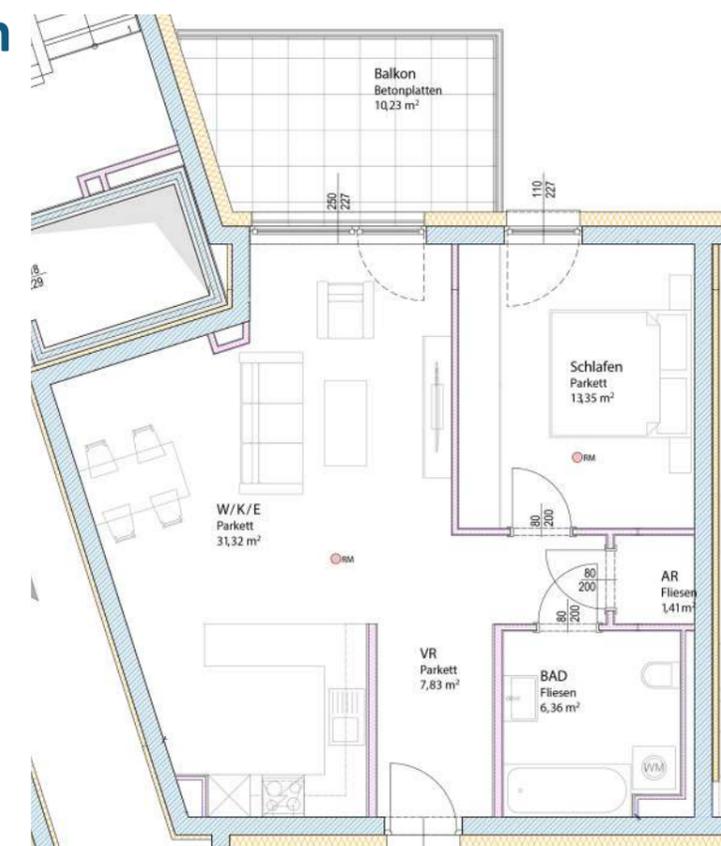
Wohnung Top 10 - 1. Obergeschoss	
Vorraum	7,83 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	31,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,35 m <sup>2</sup>
AR	1,41 m <sup>2</sup>
Bad	6,36 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>60,27 m<sup>2</sup></b>
Balkon	10,23 m <sup>2</sup>

## Lageplan



\* Angaben in circa

## Grundrissplan



Maßstab 1:200

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

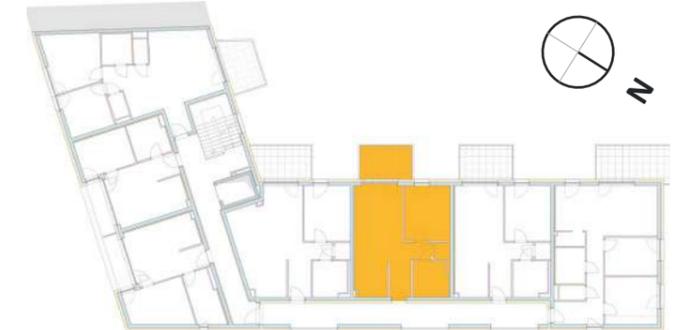
## Bilder



## Flächenaufstellung

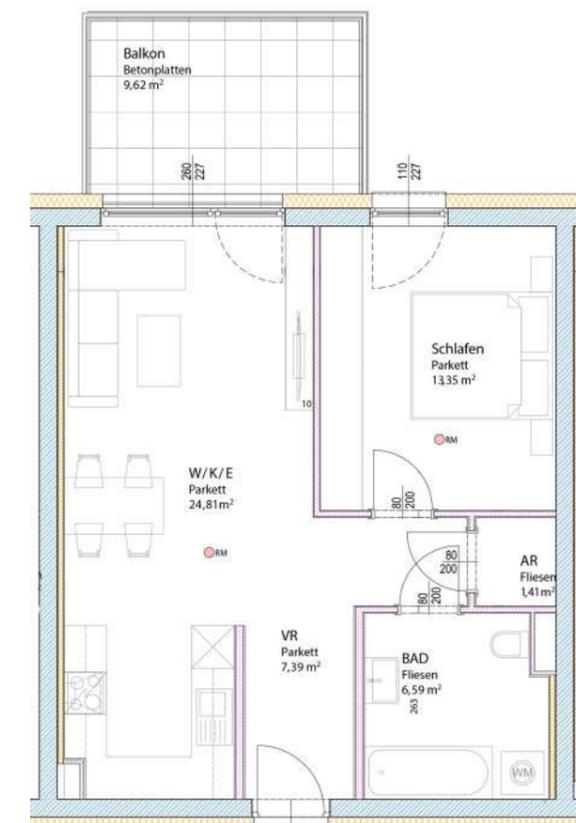
Wohnung Top 11 - 1. Obergeschoss	
Vorraum	7,39 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	21,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,35 m <sup>2</sup>
AR	1,41 m <sup>2</sup>
Bad	6,59 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>50,55 m<sup>2</sup></b>
Balkon	9,62 m <sup>2</sup>

## Lageplan



\* Angaben in circa

## Grundrissplan



Maßstab 1:200

**Kaufpreis Konsument:** ab € 217.000,-  
**Kaufpreis Anleger** exkl. USt.: ab € 192.045,-

exkl. Tiefgaragenplätze

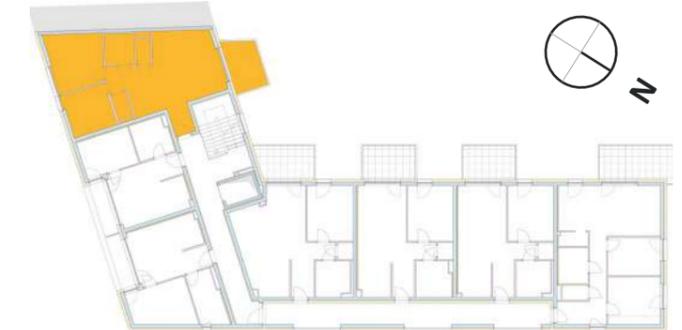
## Bilder



## Flächenaufstellung

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

## Lageplan



\* Angaben in circa

## Grundrissplan

Maßstab 1:200



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

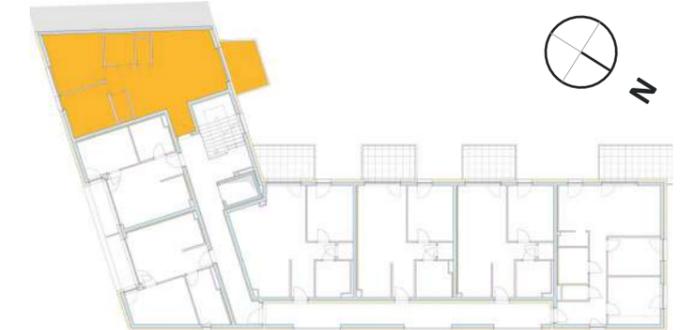
## Bilder



## Flächenaufstellung

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

## Lageplan



\* Angaben in circa

## Grundrissplan

Maßstab 1:200



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

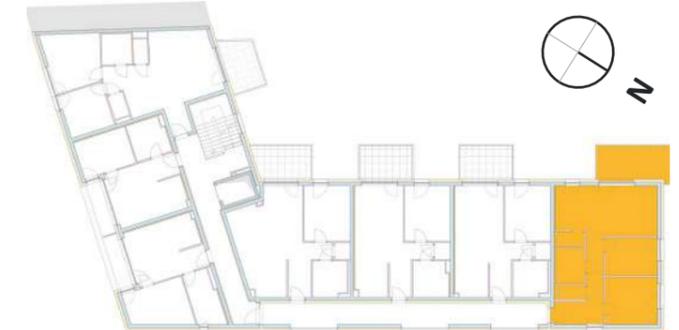
## Bilder



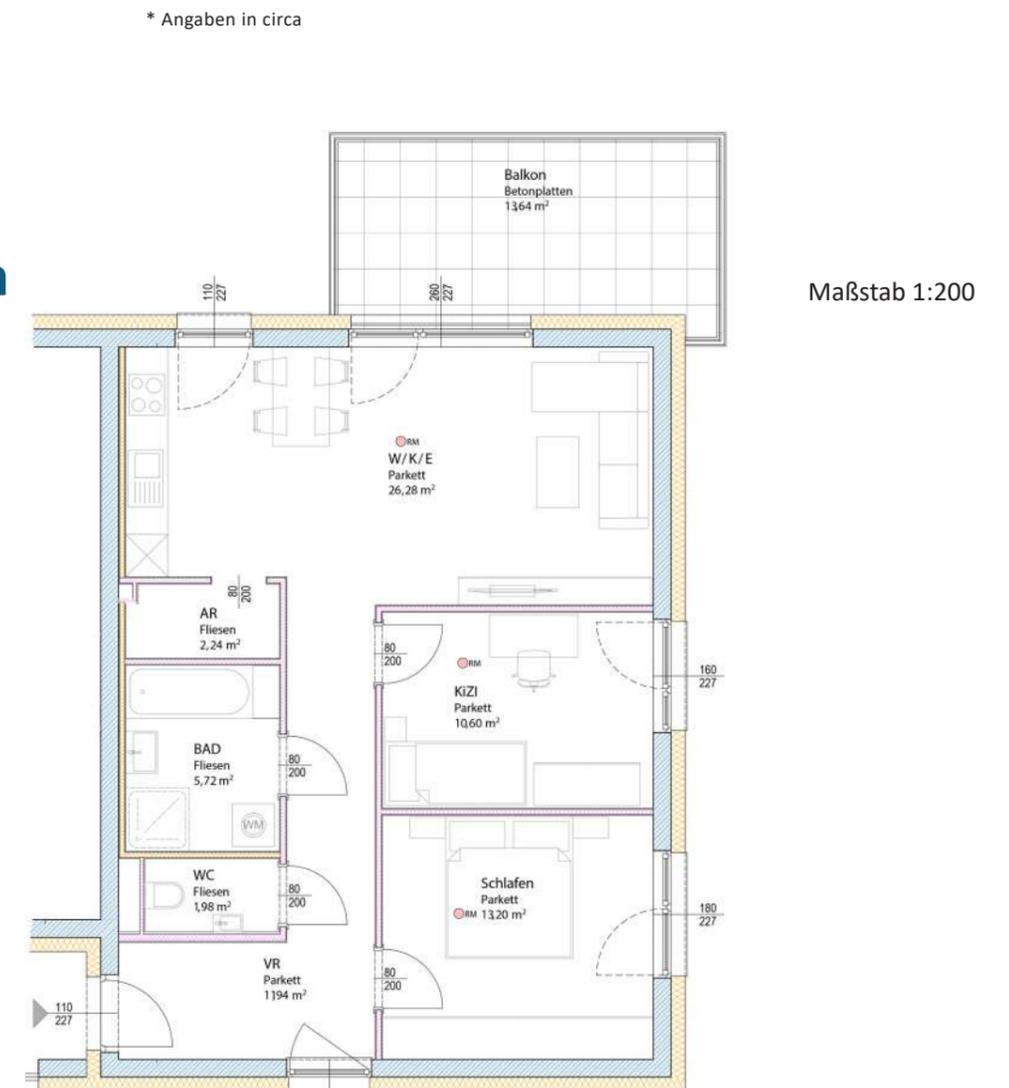
## Flächenaufstellung

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

## Lageplan



## Grundrissplan



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

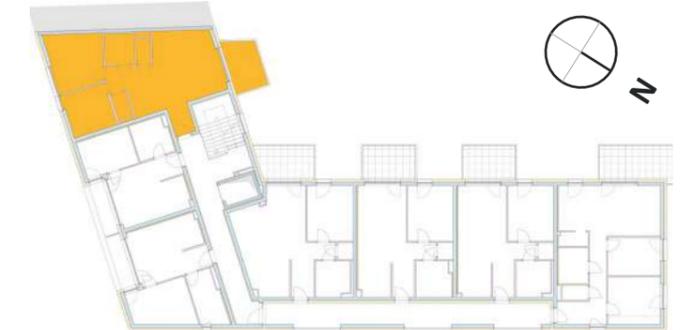
## Bilder



## Flächenaufstellung

Wohnung Top 28 - 4. Obergeschoss	
Vorraum	3,33 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	34,77 m <sup>2</sup>
AR	2,00 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,18 m <sup>2</sup>
Bad	4,91 m <sup>2</sup>
WC	1,89 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>72,69 m<sup>2</sup></b>
Balkon	9,27 m <sup>2</sup>

## Lageplan



\* Angaben in circa

## Grundrissplan

Maßstab 1:200



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

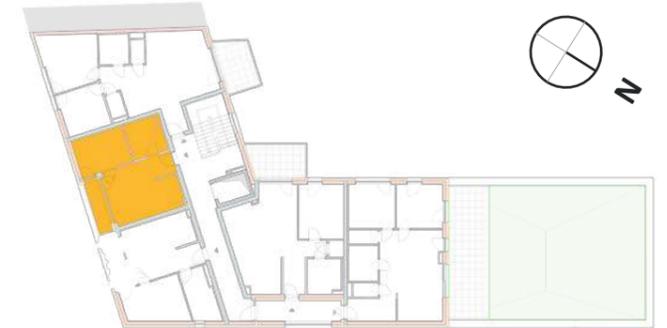
## Bilder



## Flächenaufstellung

Wohnung Top 29 - 4. Obergeschoss	
Vorraum	2,88 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	18,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,86 m <sup>2</sup>
Bad	7,04 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>39,52 m<sup>2</sup></b>
Loggia	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>43,52 m<sup>2</sup></b>

## Lageplan



\* Angaben in circa

## Grundrissplan

Maßstab 1:200



**Kaufpreis Konsument:** ab € 161.000,-  
**Kaufpreis Anleger** exkl. USt. : ab € 142.485,-  
 exkl. Tiefgaragenplätze

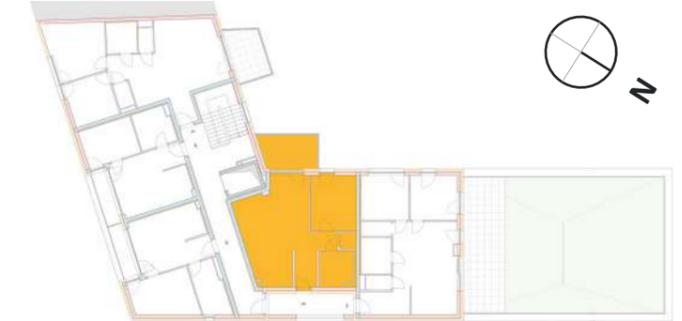
## Bilder



## Flächenaufstellung

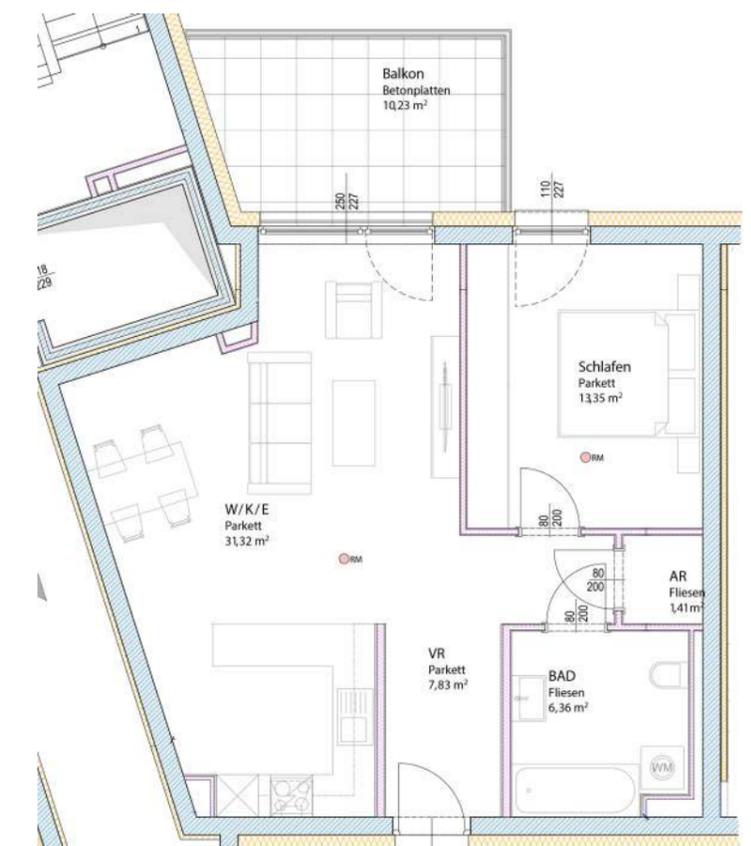
Wohnung Top 31 - 4. Obergeschoss	
Vorraum	7,83 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	31,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,35 m <sup>2</sup>
AR	1,41 m <sup>2</sup>
Bad	6,36 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>60,27 m<sup>2</sup></b>
Balkon	10,23 m <sup>2</sup>

## Lageplan



\* Angaben in circa

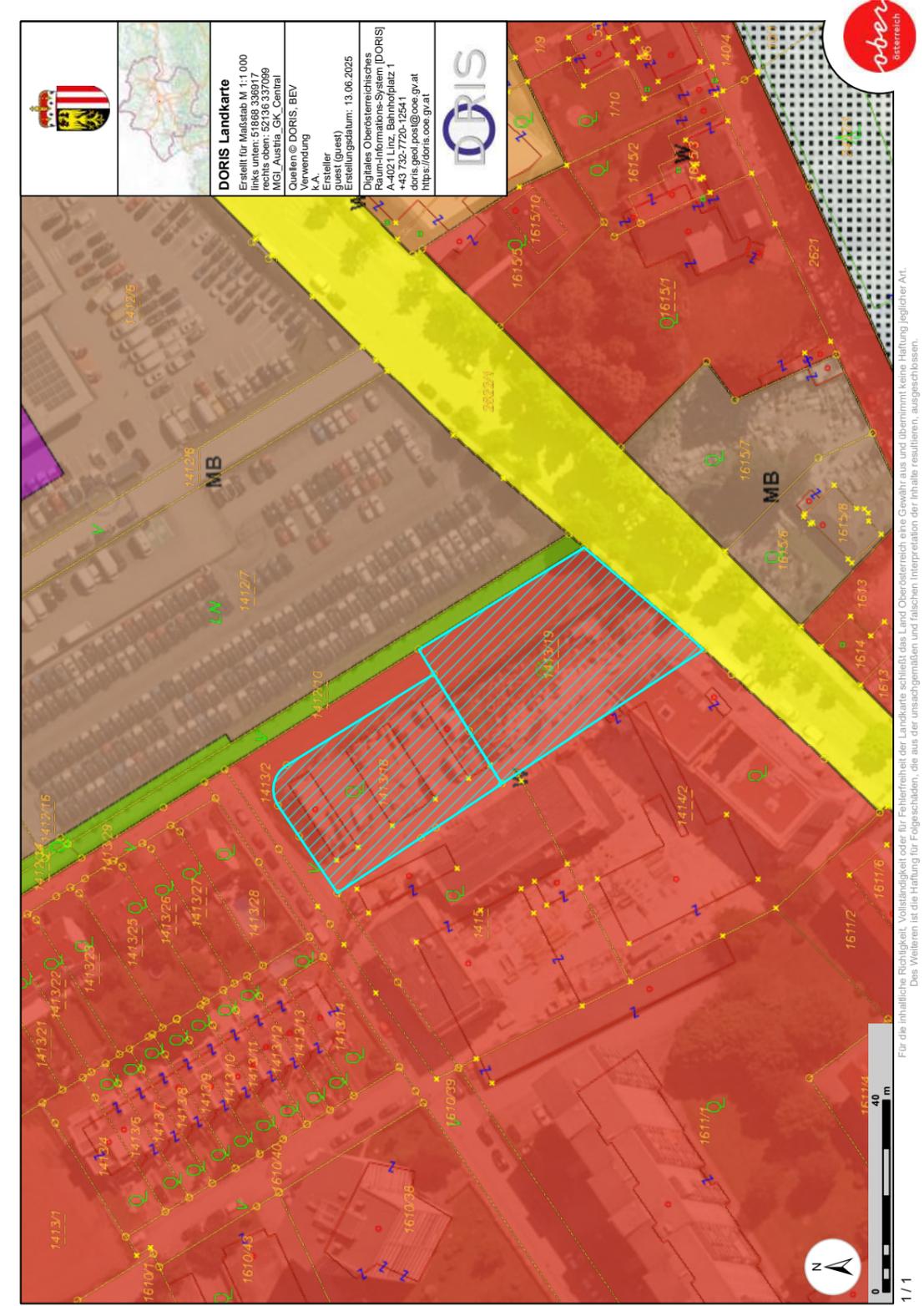
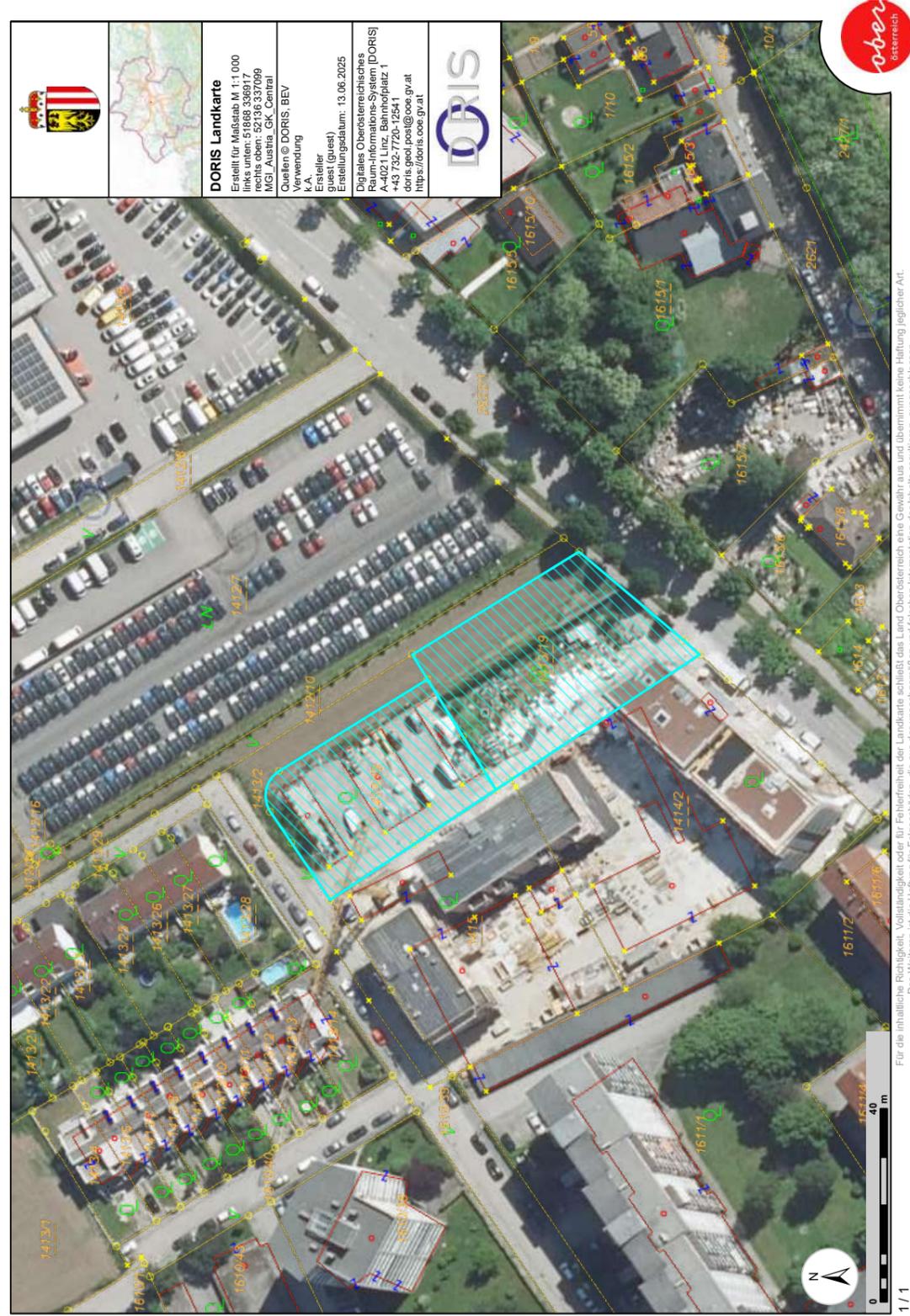
## Grundrissplan



Maßstab 1:200

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

exkl. Tiefgaragenplätze



## Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	BVH P.U. Immobilien GmbH - Wels	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	Wohneinheiten	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hofmannthalstraße	Katastralgemeinde	Wels
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51242
Grundstücksnr.	1413/18, 1413/19	Seehöhe	317 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



**HWB<sub>Ref,SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHStB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/41/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorfassung-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Datenblatt GEQ  
BVH P.U. Immobilien GmbH - Wels

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 33** **f<sub>GEE,SK</sub> 0,74**

### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	2 623 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	2,81 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	8 345 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,36 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	2 973 m <sup>2</sup>		

### 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](http://www.immobilientreuhand.info)

**Mag. Leinweber & Partner**  
IMMOBILIENREUHAND GMBH

## Bauträger:

### **Lotus Design GmbH**

Zentrale: Lessingstraße 7, 4614 Marchtrenk

Telefon: [office@drd-bau.at](mailto:office@drd-bau.at)

Website: [www.drd-bau.at](http://www.drd-bau.at)

Stand: 9. Juli 2025