



WELS | WIESENSTRASSE
264 m² Wohnfläche

WOHNEN
 modernes Design
 anspruchsvoll
 gemütlich
LEBEN
 W
 ZENTRAL
 ZUKUNFT
 S

■ HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN TRAUMHAUS!

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint ein einzigartiges Design mit neuester Technologie und einer erstklassigen Lage im Zentrum von Wels. Erleben Sie exklusives Wohnen in einer ruhigen Sackgasse, die zugleich hervorragende Anbindungen an die Infrastruktur und alle Annehmlichkeiten der Stadt bietet.

Das Haus ermöglicht Ihnen, Ihr Eigenheim von Beginn an mitzugestalten: Ein Wohlfühlort, der genau Ihren Vorstellungen entspricht. Auch perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem individuellen und modernen Zuhause sind.



Lage und Umgebung:

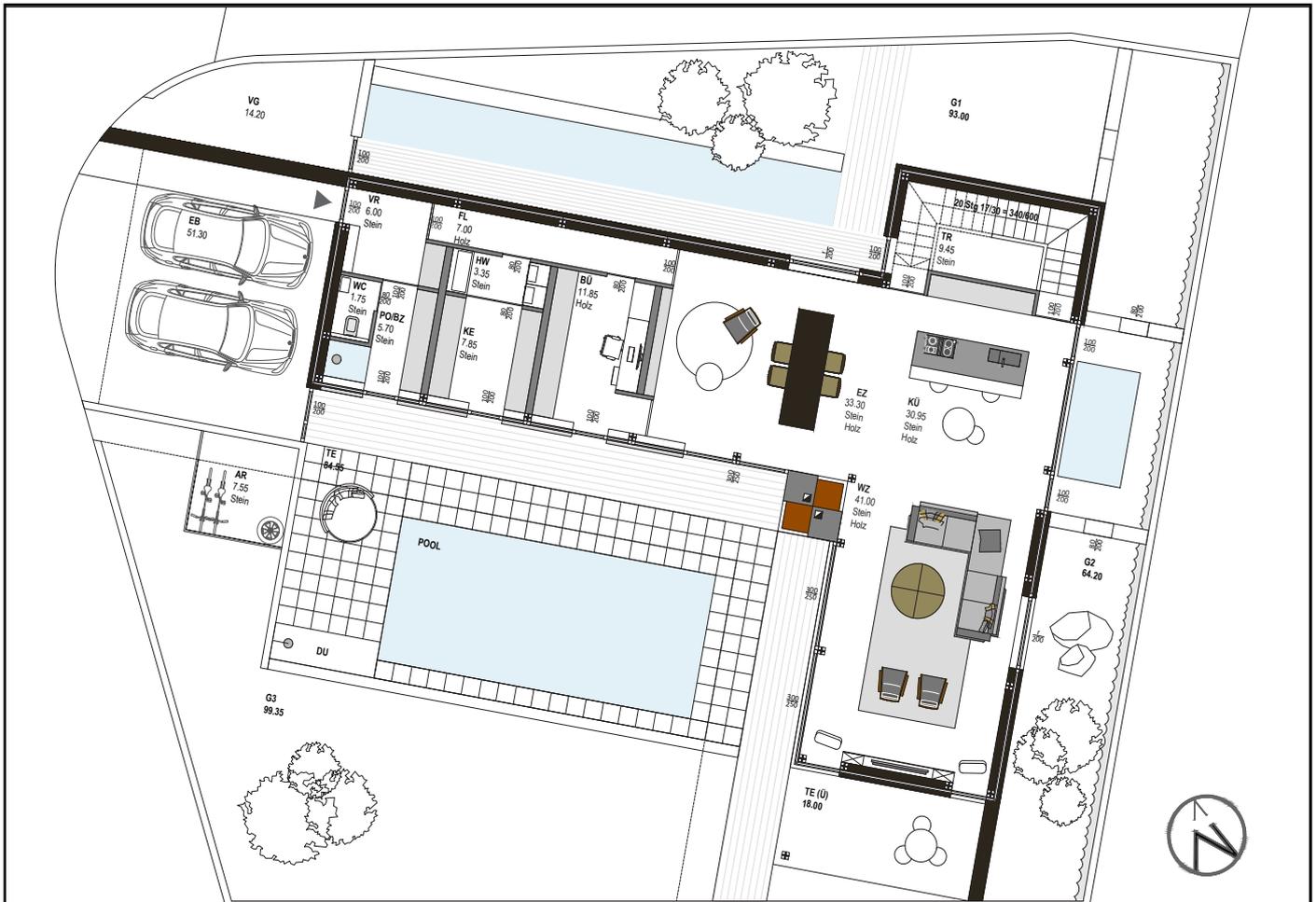
- Zentrale Lage: Der Welser Stadtplatz ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote.
- Ruhige Sackgasse
- Einfamilienhaussiedlung
- Mühlbach gleich nebenan, ruhig idyllisch
- Top-Verkehrsanbindung: Nur wenige Minuten zur A25 und fußläufig zum Bahnhof

■ HIGHLIGHTS

- **Helle, offene Wohnräume**
- **Hochwertige Ausstattung:**
Modernste Technik in Kombination mit hochwertigster Ausstattung
- **Doppelcarport:**
 - Komfortabler und diskreter Zugang direkt in den Eingangsbereich
 - Schutz vor Wind und Wetter sowie neugierigen Blicken
- **Insgesamt drei stilvolle Badezimmer:**
 - EG:** Im Eingangsbereich befindet sich ein praktischer, auch von der Terrasse, begehbare Nassraum mit WC und Dusche. Ideal für ein bequemes Umziehen nach dem Poolbesuch ohne das ganze Haus zu durchqueren.
 - OG:** Direkt neben dem Gästezimmer ist ein separates WC mit Dusche für einen angenehmen Aufenthalt Ihrer Gäste oder Ihrer Kinder.
 - OG:** Im Obergeschoss erwartet Sie ein luxuriöses Wellnessbad mit Badewanne, Dusche und WC, das direkt an das Schlafzimmer anschließt.
- **Büro** im Eingangsbereich – perfekt geeignet für die Arbeit von zu Hause
- **Wohn-/Esszimmer:** Ein großzügig gestalteter Wohn-/Essbereich mit moderner, offener Küche
- **Kamin:** sowohl drinnen als auch draußen und perfekt für entspannende Stunden im Innenbereich oder für chillige Aktivitäten outdoor
- **Überdachte Südterrasse**
- Das ganze Haus verfügt über großzügige Terrassen, **Dachterrassen** und einen **Garten mit Pool und Außendusche**, der erstklassigen und uneinsehbaren Freiraum bietet. Diese können von jedem Raum aus erreicht werden und ermöglichen einen direkten Zugang zu den Außenbereichen.



ERDGESCHOSS



VR	Vorraum	6,00 m ²	EB	Eingangsbereich	51,30 m ²
FL	Flur	7,00 m ²	VG	Vorgarten	14,20 m ²
WC	WC	1,75 m ²	AR	Abstellraum	7,35 m ²
PO/BZ	Naßraum	5,70 m ²	G1	Garten 1	93,00 m ²
KE	Kellerersatz	7,85 m ²	G2	Garten 2	64,20 m ²
HW	Hauswirtschaft	3,35 m ²	G3	Garten 3	99,35 m ²
BÜ	Büro	11,85 m ²	TE (Ü)	Terrasse Überdacht	18,00 m ²
EZ	Esszimmer	33,30 m ²	TE	Terrasse	84,55 m ²
KÜ	Küche	30,95 m ²			
WZ	Wohnzimmer	41,00 m ²			
TR	Technik	9,45 m ²			

– Wohnfläche EG:	158,20 m ²
– Gartenflächen:	256,55 m ²
– Grundstücksfläche:	694,00 m ²



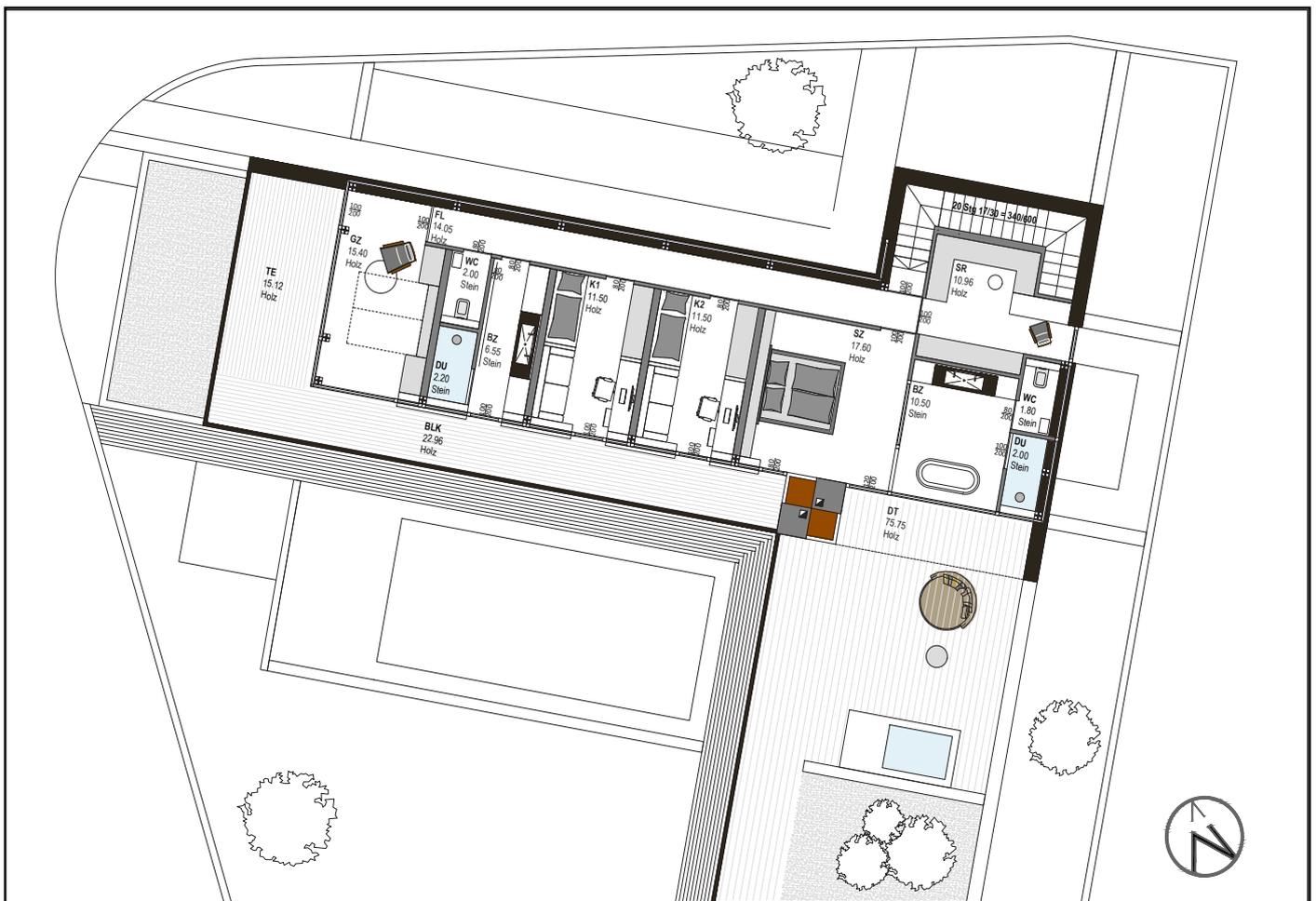
■ OBERGESCHOSS

GZ	Gästezimmer	15,40 m ²
FL	Flur	14,05 m ²
WC	WC separat	2,00 m ²
BZ	Badezimmer Gast/Kind	8,75 m ²
K1	Kind 1	11,50 m ²
K2	Kind 2	11,50 m ²
SZ	Schlafzimmer	17,60 m ²
BZ	Badezimmer	14,30 m ²
SR	Schrankraum	10,96 m ²



TE	Terrasse	15,40 m ²
BLK	Balkon	22,96 m ²
DT	Dachterrasse	75,75 m ²

– Wohnfläche OG: 106,06 m²
 – Balkon/Terrassenflächen: 114,11 m²



■ INDIVIDUELL NACH IHREN WÜNSCHEN ANPASSBAR



Symbolbilder



■ PREISINFORMATION

BEBAUUNGSVORSCHLAG ARCHITEKTENHAUS INKL. GRUNDSTÜCK

- Wohnfläche: 264,26 m²
- Grundstücksfläche: 694,00 m²
- Ziegelmassivhaus mit Flachdach
- inkl. Erdarbeiten und Kanalpaket
- Doppelcarport, E-Ladestation
- Pool, Solaraußendusche
- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Kunststoff/Alufenster
mit elektrischem Sonnenschutz in allen Räumen
- Böden: Parkettboden und Fliesen/Steinbeläge
- Hochwertige keramische Bodenfliesen (60 x 60 cm)
- **12 Monate Fixpreisgarantie**
- möglicher Baubeginn: Frühjahr 2025

ab € 1.750.000,-

schlüsselfertig zzgl. Nebenkosten



■ WIR VERWIRKLICHEN IHREN WOHNTRAUM



Hier ist noch viel Platz für Ihre ganz persönlichen Wünsche, die unsere Architekten gerne mit Ihnen gemeinsam umsetzen werden.

Gerne erstelle ich Ihnen Ihr persönliches Angebot gemäß Ihren Vorstellungen und Wünschen. Für Fragen zu den Grundstück und für unverbindliche Preisinformationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

■ PROJEKTLEITUNG



PROK. ING. KURT SCHLATTINGER

Mobil: +43 664 844 97 01

E-Mail: k.schlattinger@etzi-group.com

Impressum:

ETZI-Group GmbH
Großendorf 120, 4551 Ried im Traunkreis

Technische Änderungen vorbehalten; Abbildungen enthalten Sonderausstattungen; Satz- und Druckfehler vorbehalten; Auflage 12/2024