

# WELS

## Märzenkeller

26 freifinanzierte Eigentumswohnungen

ÜBERGABE  
JÄNNER  
2024



Symbolfoto

© zuchna VISUALISIERUNG



Folgen Sie uns auf:   [oewohnbau.at](https://www.oewohnbau.at)

  
**OÖWOHNBAU**

## Projektbeschreibung

Am ehemaligen Grundstück des Märzenkellers in Wels errichtet die OÖ Wohnbau 26 frei finanzierte Eigentumswohnungen.

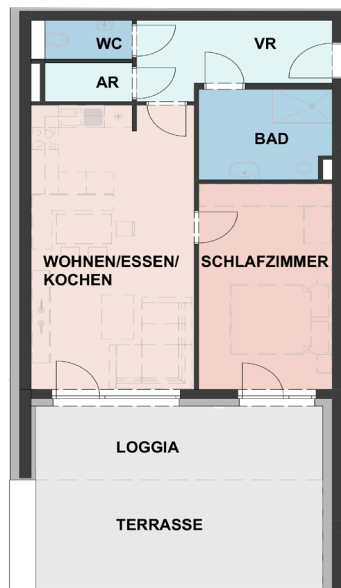
Die Wohnanlage besticht durch ihre sehr gute Lage. Sämtliche Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Unmittelbar vor der Wohnanlage in der Albrechtstraße befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 3. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Freizeitangebote wie z. B. der Discgolf-Parcours und die Freizeitanlage Wimpassing. Der Autobahnanschluss Wels West ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die 2-, 3- und 4-Raum Wohnungen besitzen eine Wohnfläche zwischen 57 und 120 m<sup>2</sup>. Jeder Wohneinheit ist eine Freifläche in Form von einer Loggia und einer großzügigen Terrasse zugeordnet. Die Erdgeschoßwohnungen bzw. Gartengeschoßwohnungen haben darüber hinaus einen Eigengarten. Eine Tiefgarage bietet ausreichend Stellplätze und die Wohnungen sind barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

## Grundrisse

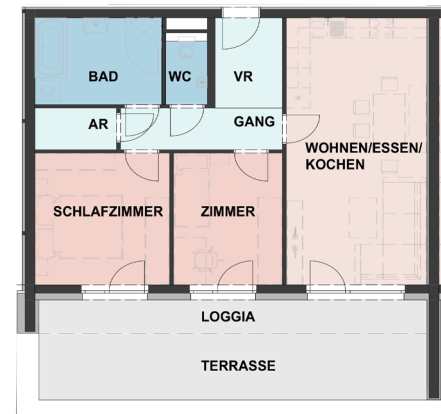
### Beispiel 2-Raum-Wohnung

Wohnnutzfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	ca. 14 m <sup>2</sup>



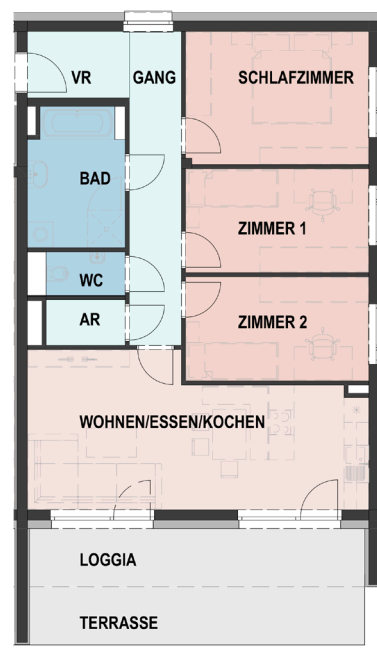
### Beispiel 3-Raum-Wohnung

Wohnnutzfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	ca. 25 m <sup>2</sup>



### Beispiel 4-Raum-Wohnung

Wohnnutzfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Loggia/Terrasse	ca. 23 m <sup>2</sup>



## Finanzierungsbeispiel

Eigentum	BK mtl.	Gesamtkaufpreis
2-Raum Wohnung mit ca. 62 m <sup>2</sup>	ca 300,--	ab € 266.358,--
3-Raum Wohnung mit ca. 75 m <sup>2</sup>	ca 362,--	ab € 322.814,--
4-Raum Wohnung mit ca. 89 m <sup>2</sup>	ca 445,--	ab € 391.885,--

Im kalkulierten monatlichen Zahlungsaufwand sind die Betriebskosten wie Wasser/Kanal, Müllabfuhr, Strom allgemein, diverse Wartungen (Wohnraumlüftung, Dach, Terrassen allgemein, Brandschutz, Heizungsanlage), Versicherung, Verwaltung, Grundsteuer, Pflege der Außenanlage, Innenreinigung der Stiegenhäuser/Allgemeinflächen, Winterdienst, Lift und der Beitrag zur Rücklage und die HV-Gebühr enthalten.

Die Abrechnung von Wasser/Kanal, Heizung/Warmwasser erfolgt nach Verbrauch (im monatlichen Zahlungsaufwand sind kalkulierte Beträge angeführt, die verbrauchsabhängig abgerechnet werden).

Nicht inkludiert sind die individuellen Kosten wie Strom, Telefon und Internet.

Flächen-, Preis-, ausstattungs-, technische- und sonstige Änderungen vorbehalten. Bei den Angaben in EUR handelt es sich bis zur Endabrechnung um vorläufige Kosten- und Wohnaufwandschätzungen. Abgebildetes Mobiliar, sowie die Bepflanzung in den Eigengärten gehören nicht zum Vertragsgegenstand. Die Situierung und die Art der Bepflanzung der Allgemeinbereiche ist lediglich symbolhaft zu verstehen.

Außen- und Innenvisualisierung/Symbolbild: Zuchna

## Lage





Symbolfoto

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnhausanlage wird als Niedrigstenergiegebäude lt. OIB-Richtlinie 6 mit erhöhter Wärmedämmung und kontrollierter Wohnraumlüftung, welche jederzeit ein angenehmes Raumklima und eine Einsparung des Energieverbrauches bewirkt, errichtet.

Wände:	Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz
Dach:	Flachdach bekiest
Fenster:	Alu-Kunststofffenster weiß mit Wärmeschutzverglasung
Sonnenschutz:	Raffstore
Türen:	Innentüren in weiß mit Holzzargen
Heizung:	Pelltesheizung in Kombination mit einer Solaranlage, Fußbodenheizung
Böden:	Fertigklebeparkett Eiche, keramische Fliesen (30x60 cm)
Bäder:	komplette Sanitäreinrichtung
Lüftungsinstallation:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
TV-Anlage:	Kabel-TV
Energiekennzahl:	HWB <50 kWh/m <sup>2</sup> a; fGEE <0,65



Beratung und Vertrieb  
Andrea Ladberg  
0732/700868-122  
andrea.ladberg@oewohnbau.at



Finanzierungsberatung  
Markus Lattner  
07242/754-31341  
lattner@raiffeisenbank-wels.at

