

kolpingstraße 9  
wels

# ks 09

neustern  
IMMOBILIEN





# das projekt

7 eigentumswohnungen  
4 geschosse



Mitten in der Stadt und doch nahe an der Natur und am Wasser – diese einzigartige Kombination sorgt für hohe Lebensqualität und war für das Projekt KS09 mitbestimmend.

Als revitalisierter, neu gedachter und modern gestalteter Baukörper schafft das Objekt zeitgemäßen Wohnraum und fügt sich optimal in die Welser Villenlage ein. Durch die Nutzung vorhandener Bausubstanz entspricht es auch den Ansprüchen eines nachhaltigen Lebensstils. Ein eigener (Bade-)Zugang zum Schenkelbach, nachhaltige Architektur und eine hochwertige Ausstattung mit lichtdurchfluteten Räumen und großzügigen Außenbereichen sorgen dabei für höchste Lebensqualität. Auf vier Ebenen bietet die Liegenschaft Platz für sieben außergewöhnliche Domizile zwischen 52 m<sup>2</sup> und 116 m<sup>2</sup>.





Die Verbindung von Stadtblick, Natur und Wohnraum wird dank der durchdachten Planung von Wohn- und Außenbereich zu einem harmonischen Zusammenspiel. Nach Entkernung und Aufstockung des bestehenden Gebäudes und sorgfältiger Gestaltung der Außenflächen entsteht eine offene und lichtdurchflutete Wohlfühlatmosphäre, während nachhaltige Baumaterialien für eine hohe Wohnqualität sorgen. Die Symbiose von urbanem Leben, praktischer Infrastruktur und unmittelbarem Zugang zu Natur und Wasser verleiht den Wohnungen ihren einzigartigen Charakter. Zeitgemäße und unaufdringliche Eleganz bestimmen den Look and Feel.

das  
besondere  
revitalisierung  
von altbestand





# die lage

ruheoase  
mitten in der stadt

Die Lage zwischen Traun und Innenstadt ist der optimale Ausgangspunkt für ein abwechslungsreiches Leben: Während in unmittelbarer Umgebung entlang der Traun und des Mühlbachs zahlreiche Gelegenheiten zum Sporteln, Spazieren, Spielen und Entdecken gegeben sind, wartet der Stadtplatz mit seinem einzigartigen Flair, Cafés, Restaurants und Shops auf Besucher:innen. Perfekte Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindung sind gleichermaßen gegeben.

Mit privaten Terrassen, Eigengärten und einem Gemeinschaftsgarten sowie Badezugang zum Bach ist das Haus auch außerhalb der eigenen Wohnung eine Ruheoase mitten in der Stadt. Der moderne Bau garantiert barrierefreien Zugang zu allen Bereichen, während persönliche Abstellräume und ein Carport für praktische Lösungen und besten Komfort sorgen.

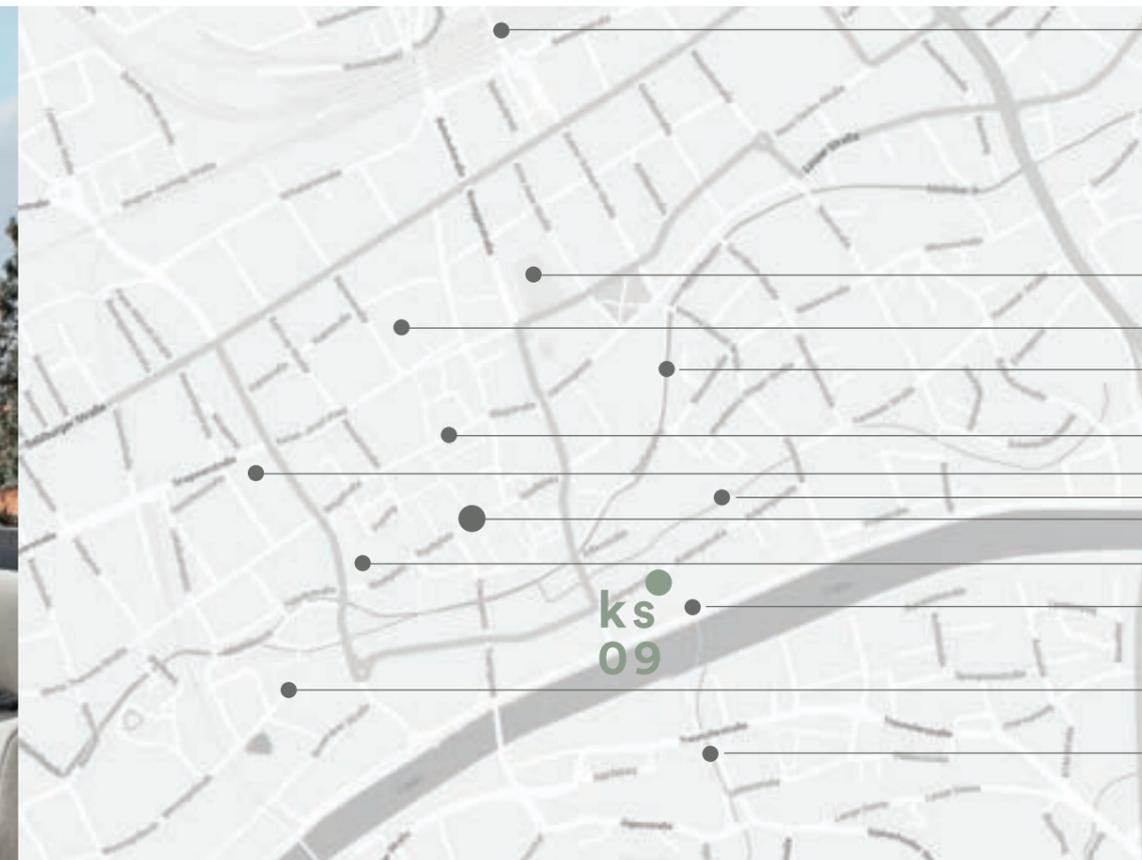
Die Hauptausrichtung des Hauses Richtung Nordwesten eröffnet einen wunderschönen Ausblick über den Garten in Richtung Stadt. In heißen Sommermonaten wird ein Aufheizen durch ständige Sonneneinstrahlung vermieden – so bleiben die Wohnungen angenehm kühl, während man die Nachmittags- und Abendsonne im Garten genießen kann.



In weniger als fünf Minuten ist der Stadtplatz erreichbar, der durch die beiden Fußgängerzonen mit der Ringstraße und dem Kaiser-Josef-Platz verbunden ist. Am Kaiser-Josef-Platz ist auch der Busbahnhof und das Stadttheater situiert, der Campus der FH Oberösterreich ist von dort aus ebenfalls leicht erreichbar. Das gegenüber der Traun gelegene Zentrum von Thalheim ist mit dem Fahrrad über den Trodatsteg direkt angebunden, die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt.

Ein besonderes Highlight ist der neu geplante Central Park beim „Welios“, der den bestehenden Volksgarten zu einer außergewöhnlichen Parkanlage erweitern wird. Der Park ist von der Haustüre weg über das Naherholungsgebiet Traunuferweg fußläufig erreichbar.

Mit dieser perfekten Infrastruktur ist auch ein autofreies Leben ohne weiteres möglich.



Bahnhof

FH Oberösterreich

Busbahnhof am Kaiser-Josef-Platz

Mühlbach

Ringstraße

Wochenmarkt

Schenkelbach

**STADTPLATZ**

Ledererturm

Naherholungsgebiet Traunuferweg

Central Park (ab 2024)  
Volksgarten

Thalheim Zentrum



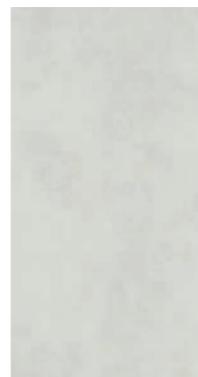
# der stil

urbane lifestyle  
mit Fokus auf Nachhaltigkeit





Symbolbilder



# die ausstattung

stilsicher  
und natürlich



Es sind die Gerüche, Farben und Texturen, die uns täglich in unseren vier Wänden umgeben und ein Gefühl des Zuhause-seins vermitteln. Ein Ort der Geborgenheit, des Ankommens und des Wohlfühlens. Um für Sie genau diesen Ort zu schaffen, verwenden wir ausschließlich hochwertige Materialien und verbinden die neuesten Trends mit zeitloser Eleganz:

- offene und funktionale Grundrisse
- hochwertiges Echtholzparkett in den Wohn-, Ess- und Schlafbereichen
- Gestaltung der Wand- und Bodenbeläge in Bad und WC mit großformatigem Feinsteinzeug
- weiße, elegante Sanitärkeramik von namhaften Herstellern
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- funkgesteuerter Sonnenschutz
- zentrales Stiegenhaus mit einer Aufzugsanlage
- Carport mit Einzelabstellplätzen
- hochwertige Hebeschiebetür-Anlagen bei den Terrassen
- alle Terrassen/Loggien mit Wasseranschluss
- Zwischenwände aus Ziegel
- Untergeschoß mit Abstellräumen und mit haustechnischer Infrastruktur

Alle technischen und bauökologischen Anforderungen von Schallschutz bis hin zu natürlichen Baumaterialien wurden in der Gebäudekonzeption für eine hohe Nachhaltigkeit berücksichtigt.

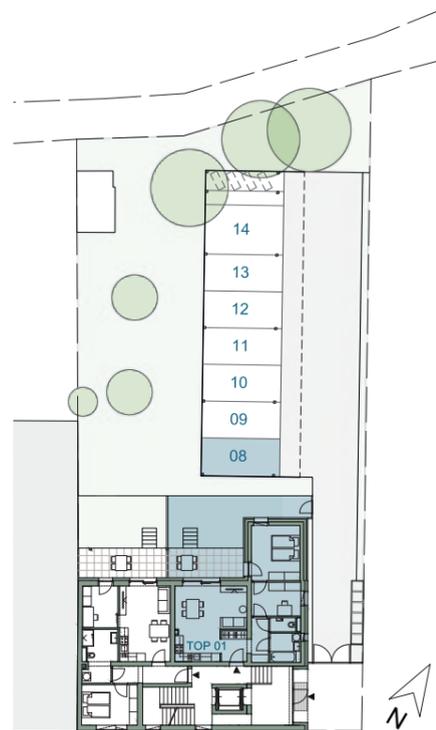
# top 01

erdgeschoß  
58 m<sup>2</sup>

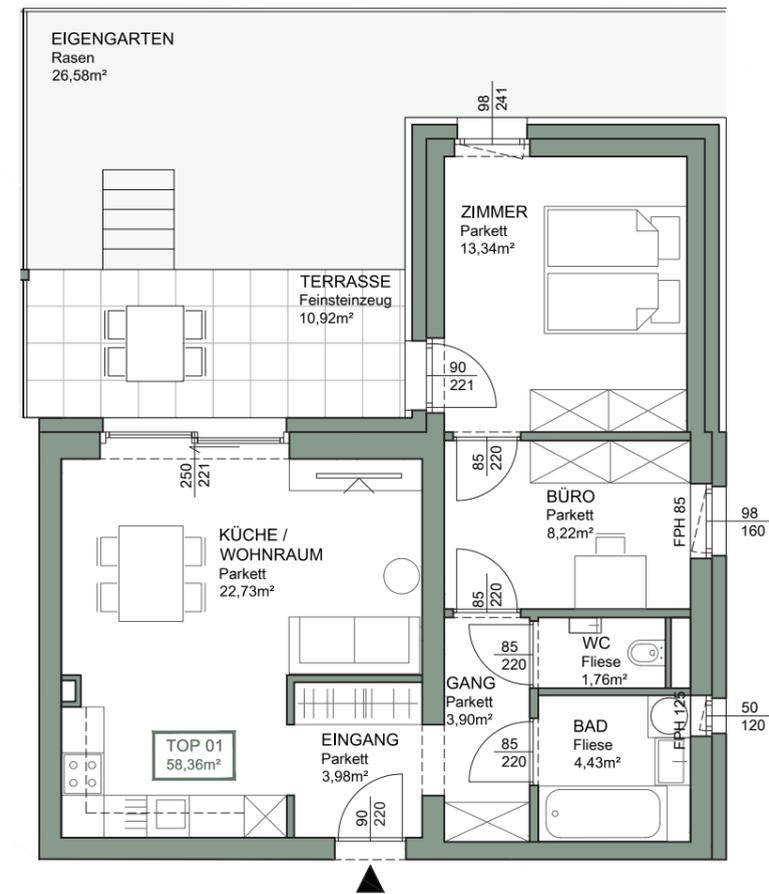
## drei raum wohnung

Wohnküche	22,73 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,34 m <sup>2</sup>
Büro	8,22 m <sup>2</sup>
Bad	4,43 m <sup>2</sup>
WC	1,76 m <sup>2</sup>
Eingang	3,98 m <sup>2</sup>
Gang	3,90 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>58,36 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	10,92 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,27 m <sup>2</sup>
Eigengarten	26,58 m <sup>2</sup>

Übersichtsplan EG



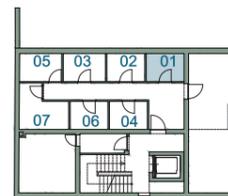
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



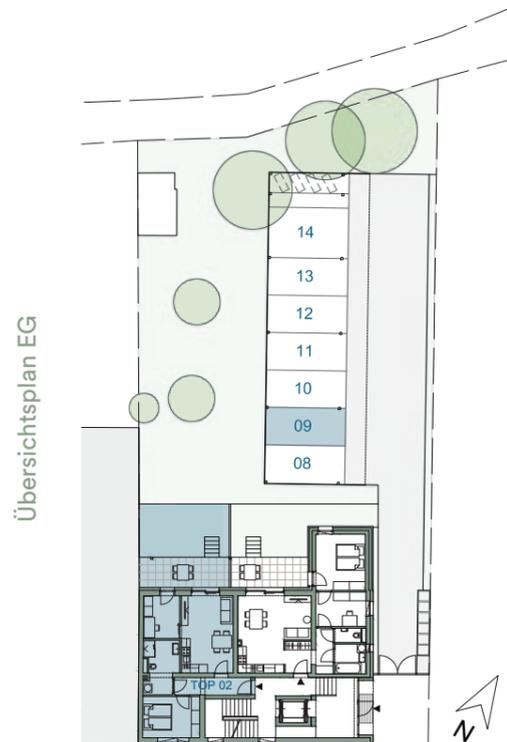
# top 02

erdgeschoss  
52 m<sup>2</sup>

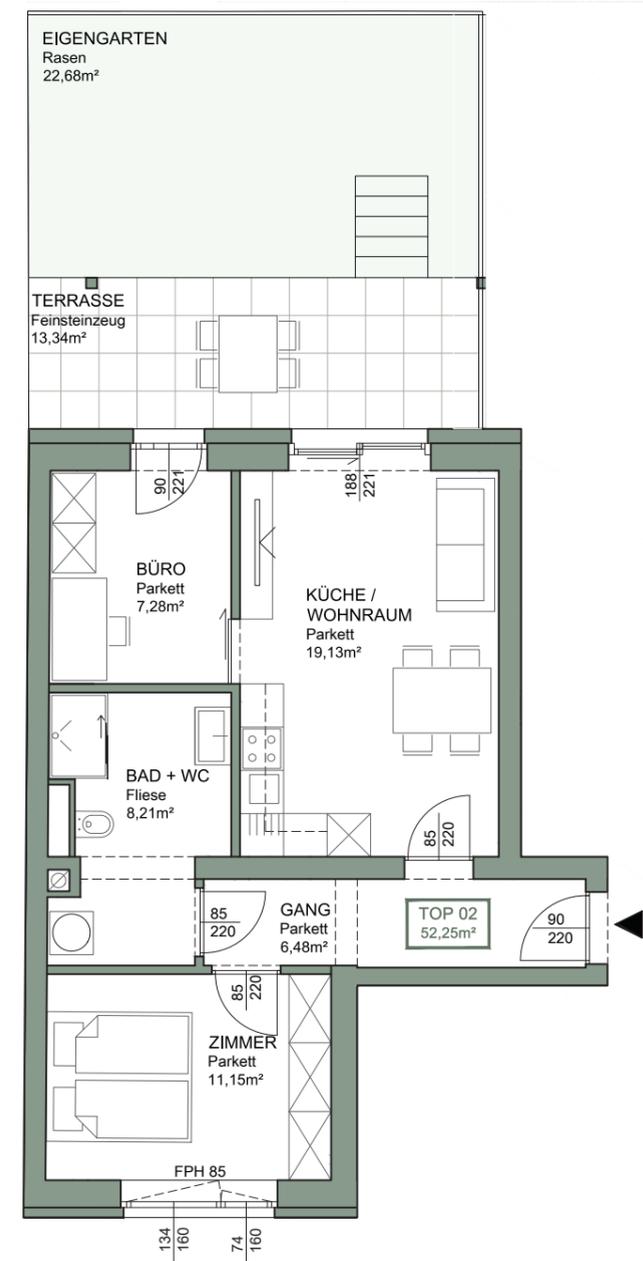
## drei raum wohnung

Wohnküche	19,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,15 m <sup>2</sup>
Büro	7,28 m <sup>2</sup>
Bad + WC	8,21 m <sup>2</sup>
Gang	6,48 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>52,25 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	13,34 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,27 m <sup>2</sup>
Eigengarten	22,68 m <sup>2</sup>



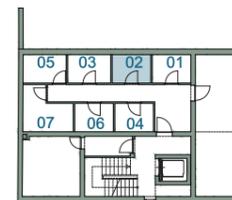
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



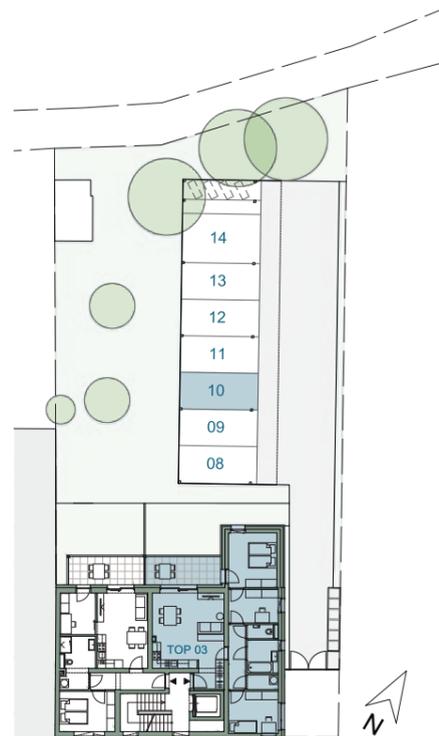
# top 03

1. obergeschoß  
77 m<sup>2</sup>

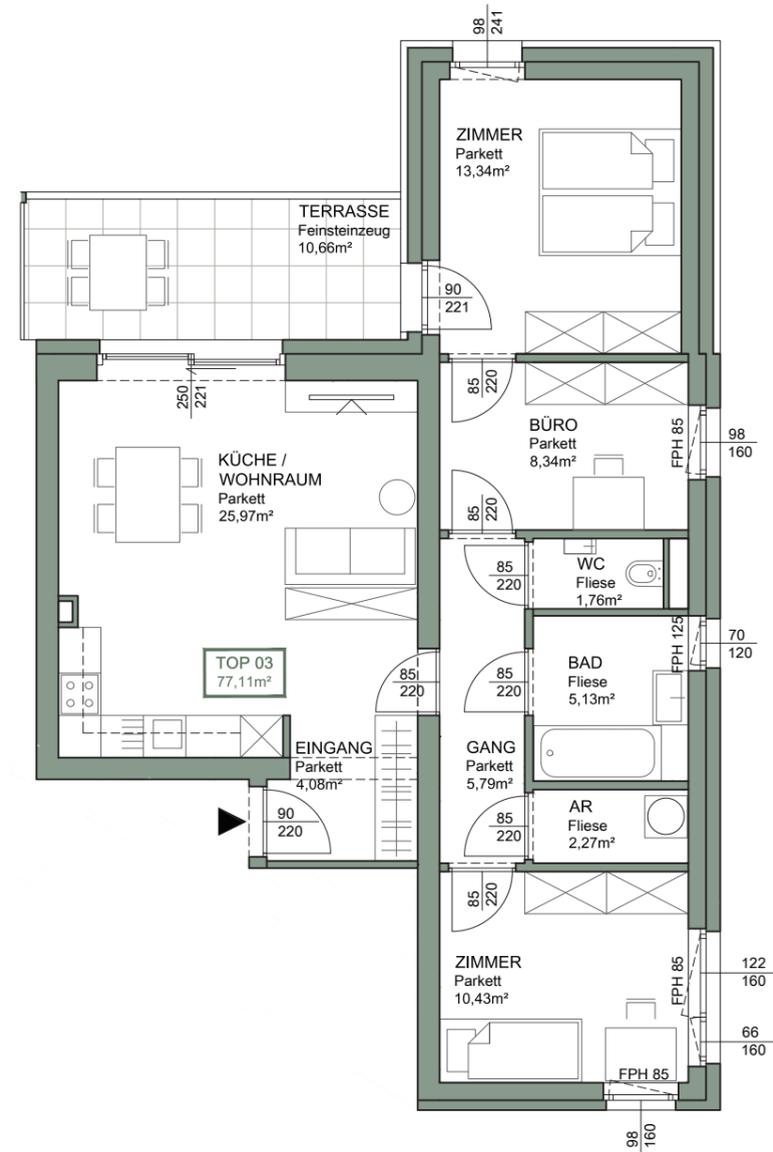
## vier raum wohnung

Wohnküche	25,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,43 m <sup>2</sup>
Büro	8,34 m <sup>2</sup>
Bad	5,13 m <sup>2</sup>
WC	1,76 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,27 m <sup>2</sup>
Eingang	4,08 m <sup>2</sup>
Gang	5,79 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>77,11 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	10,66 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,78 m <sup>2</sup>

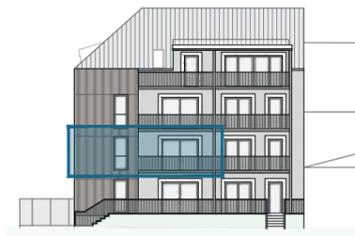
Übersichtsplan 1. OG



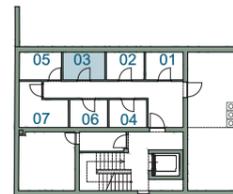
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



# top 04

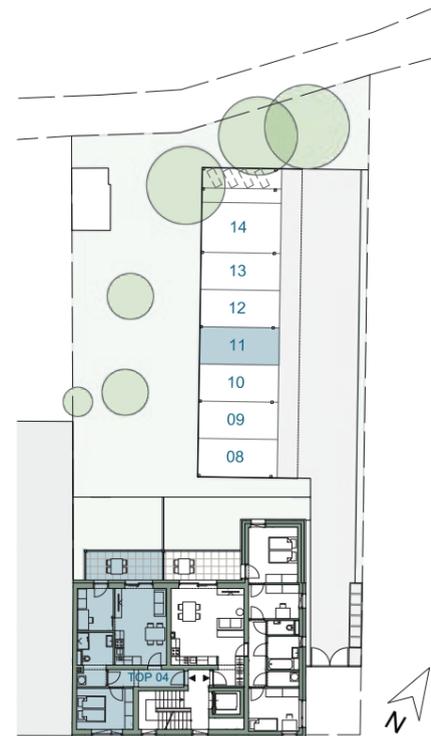
1. obergeschoß  
52 m<sup>2</sup>

## drei raum wohnung

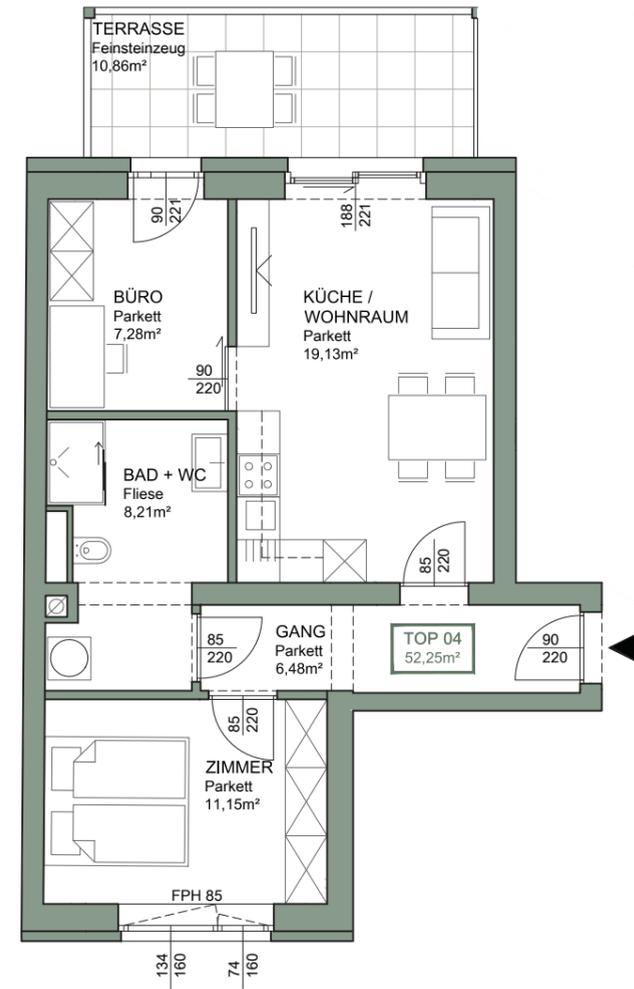
Wohnküche	19,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,15 m <sup>2</sup>
Büro	7,28 m <sup>2</sup>
Bad + WC	8,21 m <sup>2</sup>
Gang	6,48 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>52,25 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	10,86 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,27 m <sup>2</sup>

Übersichtsplan 1. OG



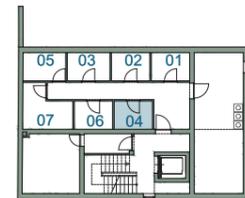
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



# top 05

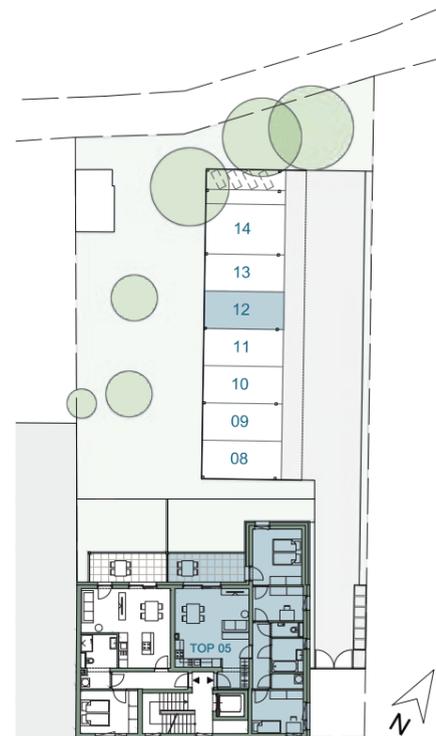
2. obergeschoß  
78 m<sup>2</sup>

## vier raum wohnung

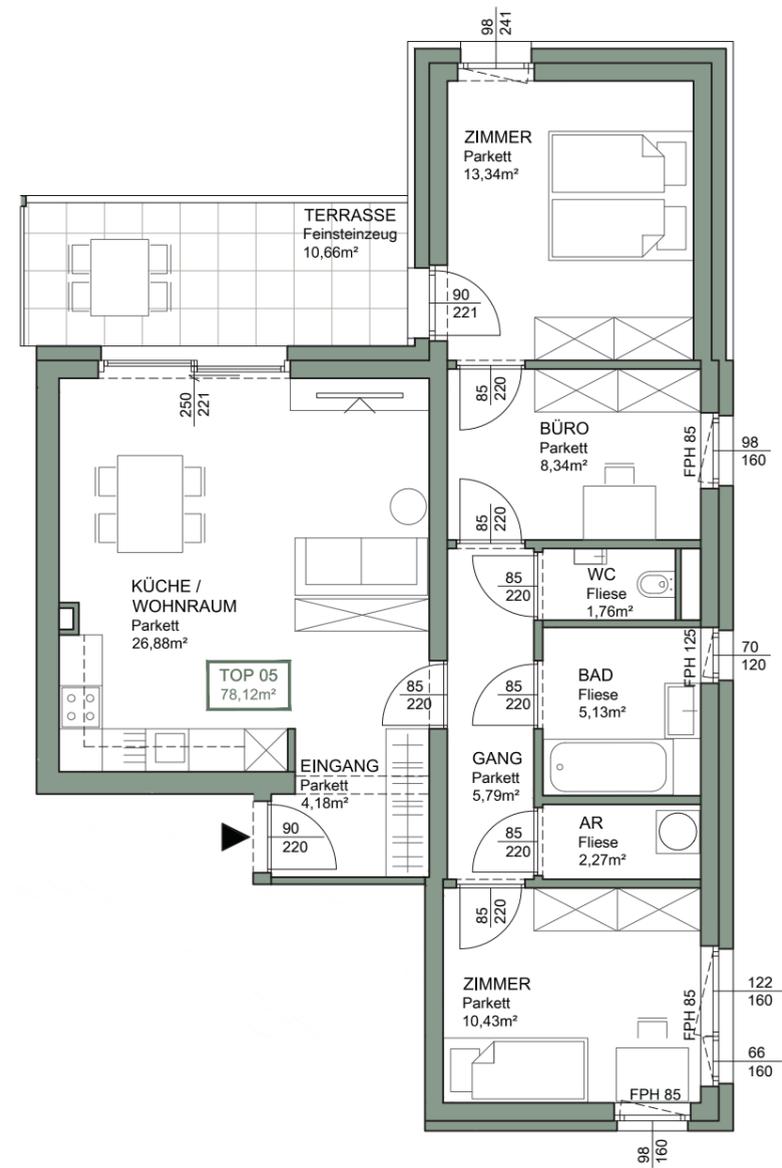
Wohnküche	26,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,43 m <sup>2</sup>
Büro	8,34 m <sup>2</sup>
Bad	5,13 m <sup>2</sup>
WC	1,76 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,27 m <sup>2</sup>
Eingang	4,18 m <sup>2</sup>
Gang	5,79 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>78,12 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	10,66 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,78 m <sup>2</sup>

Übersichtsplan 2. OG



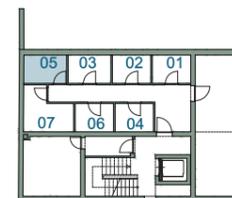
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



# top 06

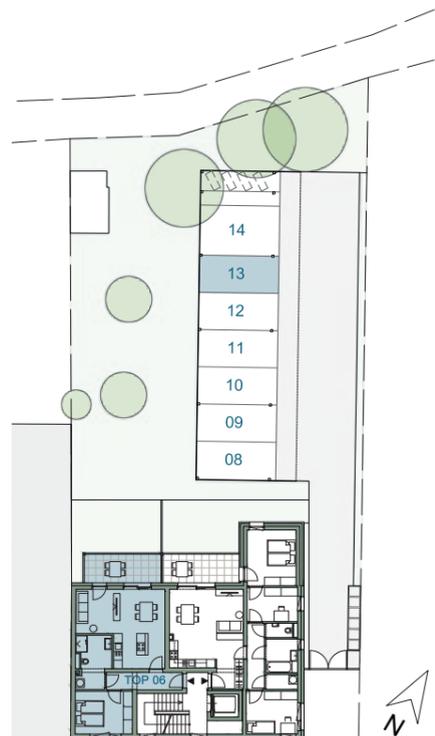
2. obergeschoß  
54 m<sup>2</sup>

## zwei raum wohnung

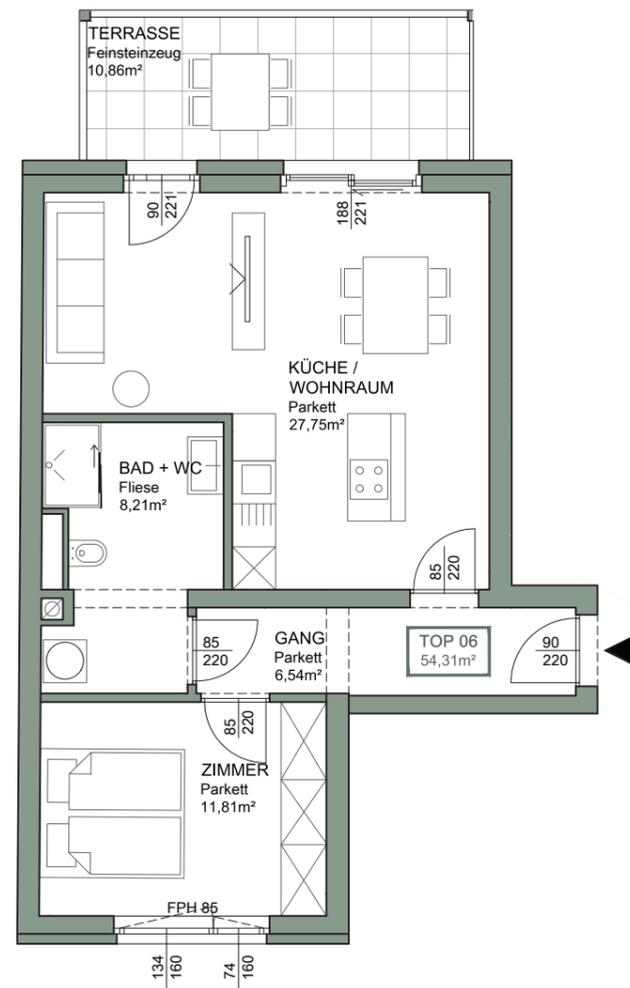
Wohnküche	27,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,81 m <sup>2</sup>
Bad + WC	8,21 m <sup>2</sup>
Gang	6,54 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>54,31 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	10,86 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,27 m <sup>2</sup>

Übersichtsplan 2. OG



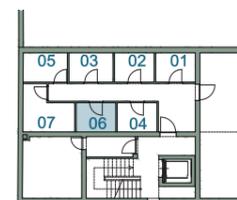
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG

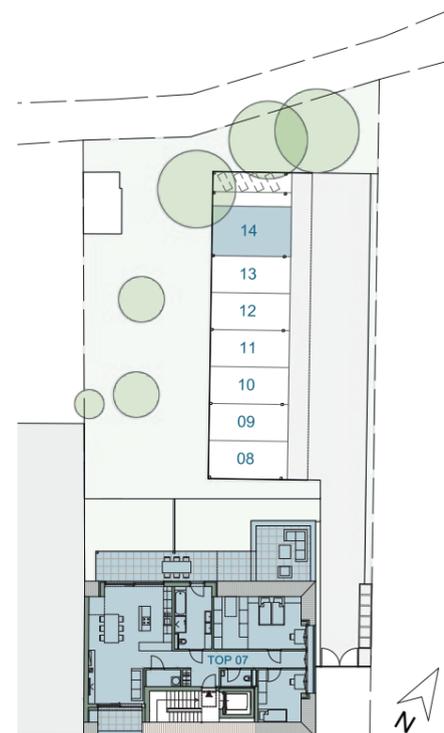


dach  
geschoß  
wohnung

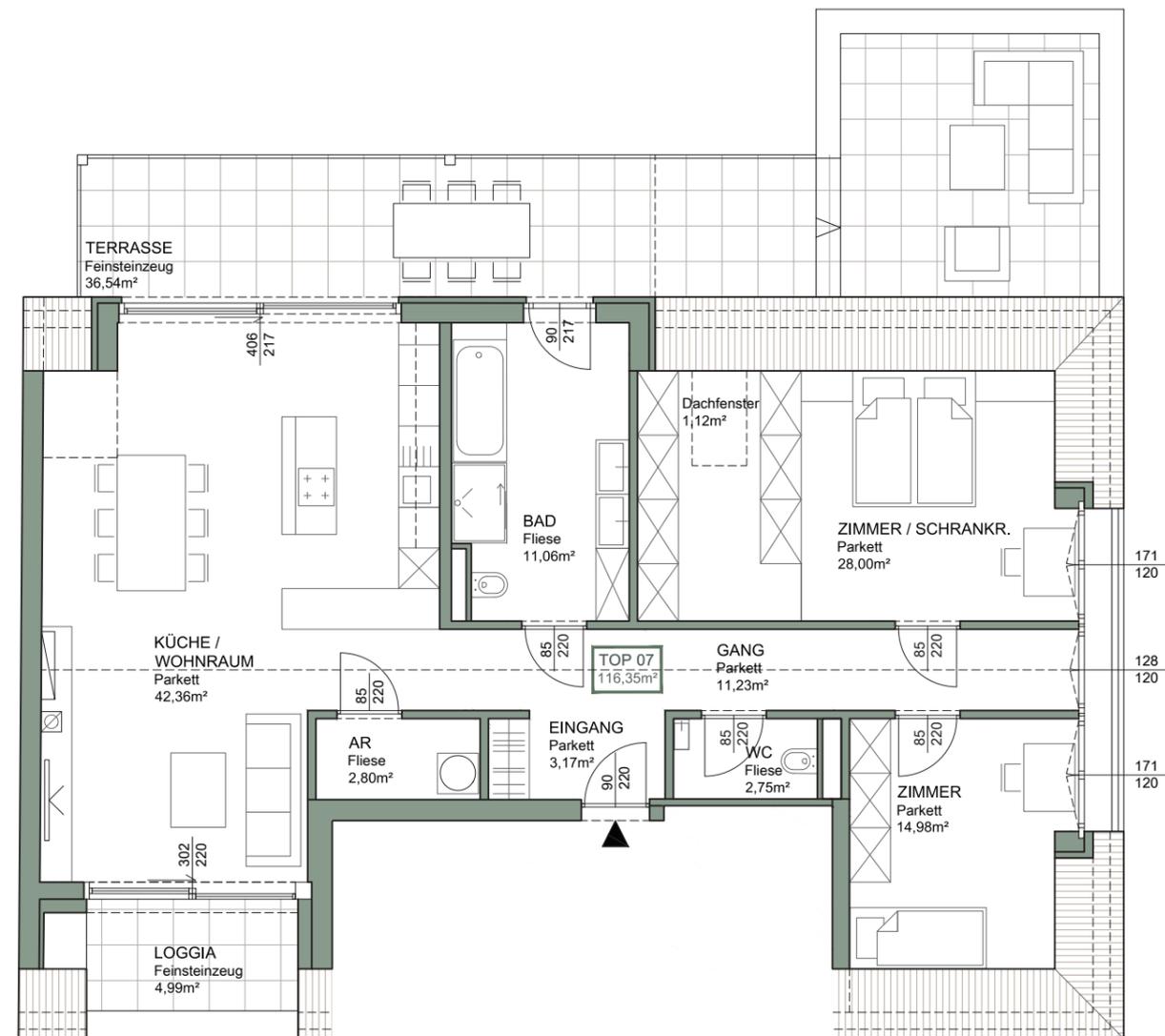
Wohnküche	42,36 m <sup>2</sup>
Zimmer / Schrankraum	28,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,98 m <sup>2</sup>
Bad	11,06 m <sup>2</sup>
WC	2,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,80 m <sup>2</sup>
Eingang	3,17 m <sup>2</sup>
Gang	11,23 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>116,35 m<sup>2</sup></b>

Loggia	4,99 m <sup>2</sup>
Terrasse	36,54 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	8,93 m <sup>2</sup>

Übersichtsplan DG



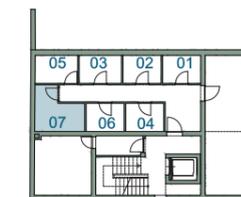
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



Ehrlichkeit ist Charaktersache.  
Loyalität ist Charaktersache. Im-  
mobilien sind Charaktersache.  
Ausgehend von dieser Überzeu-  
gung haben wir uns als dynami-  
sches Team gemeinsam für den  
Weg persönlicher Integrität ent-  
schieden. Wir verbinden lang-  
jährige Erfahrung mit Kompetenz  
und Know-how, ohne dabei den  
Blick aufs Wesentliche zu verlie-  
ren, denn Ihre Bedürfnisse und  
Ihre Zufriedenheit sind unser  
höchster Anspruch: vom ersten  
Gespräch bis zur Wohnungsüber-  
gabe und darüber hinaus. Das ist  
Charaktersache. Das ist neuStern.

**neustern**  
IMMOBILIEN

**Bauträger:**  
**neuStern Immobilien GmbH**  
**Kuferzeile 32, 4810 Gmunden**  
**07612 / 795-4600**  
**office@neustern.at, neustern.at**