

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 m² und 116 m².





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 Wohlfühlumgebung, 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.

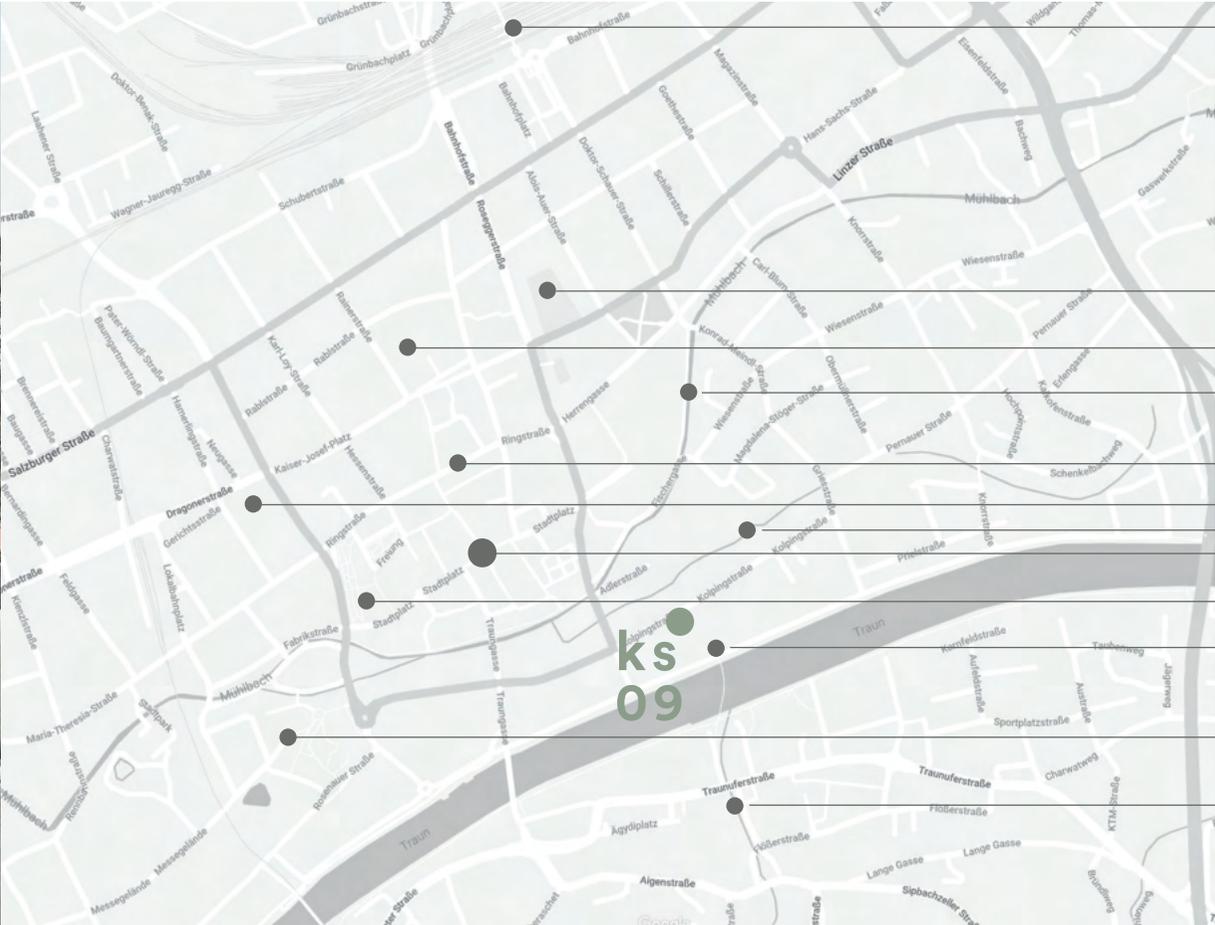


In weniger als fünf Minuten ist der Stadtplatz erreichbar, der durch die beiden Fußgängerzonen mit der Ringstraße und dem Kaiser-Josef-Platz verbunden ist. Am Kaiser-Josef-Platz ist auch der Busbahnhof und das Stadttheater situiert, der Campus der FH Oberösterreich ist von dort aus ebenfalls leicht erreichbar. 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



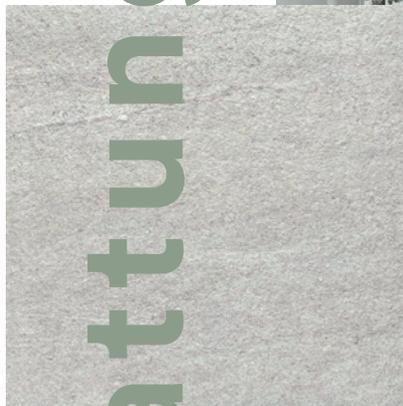
der stil

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 Zuhausees 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

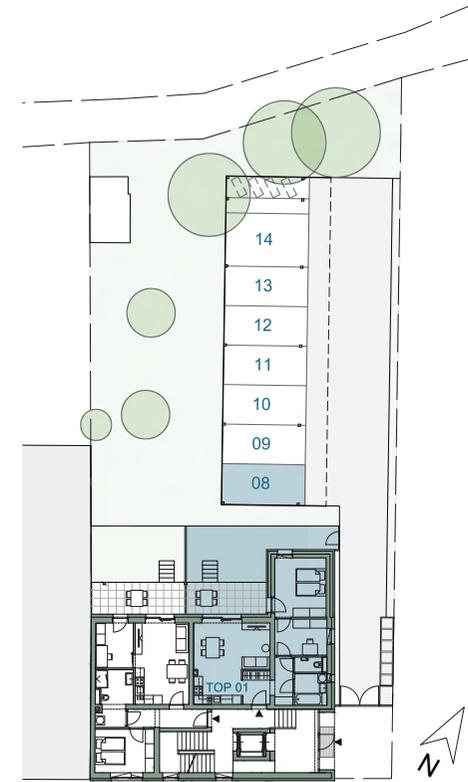
erdgeschoß
58 m²

drei raum wohnung

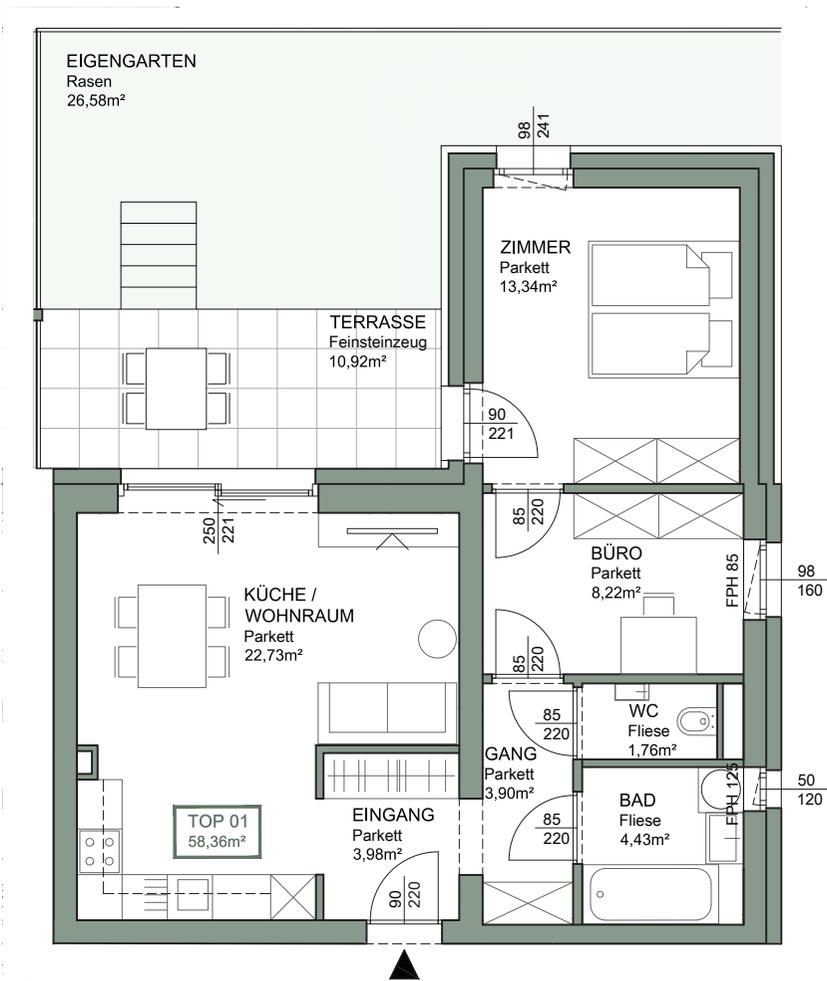
Wohnküche	22,73 m ²
Zimmer	13,34 m ²
Büro	8,22 m ²
Bad	4,43 m ²
WC	1,76 m ²
Eingang	3,98 m ²
Gang	3,90 m ²
Wohnfläche gesamt	58,36 m²

Terrasse	10,92 m ²
Kellerabteil	5,27 m ²
Eigengarten	26,58 m ²

Übersichtsplan EG



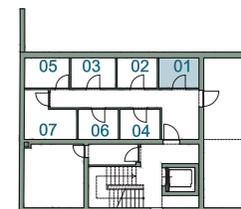
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



top 02

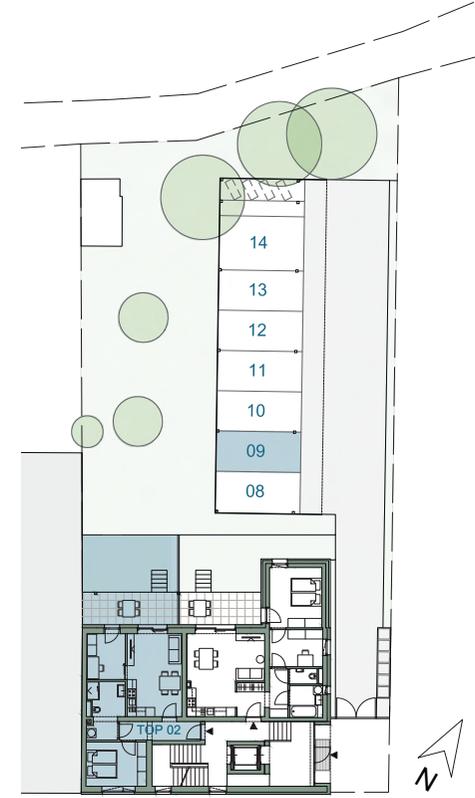
erdgeschoß
52 m²

drei raum wohnung

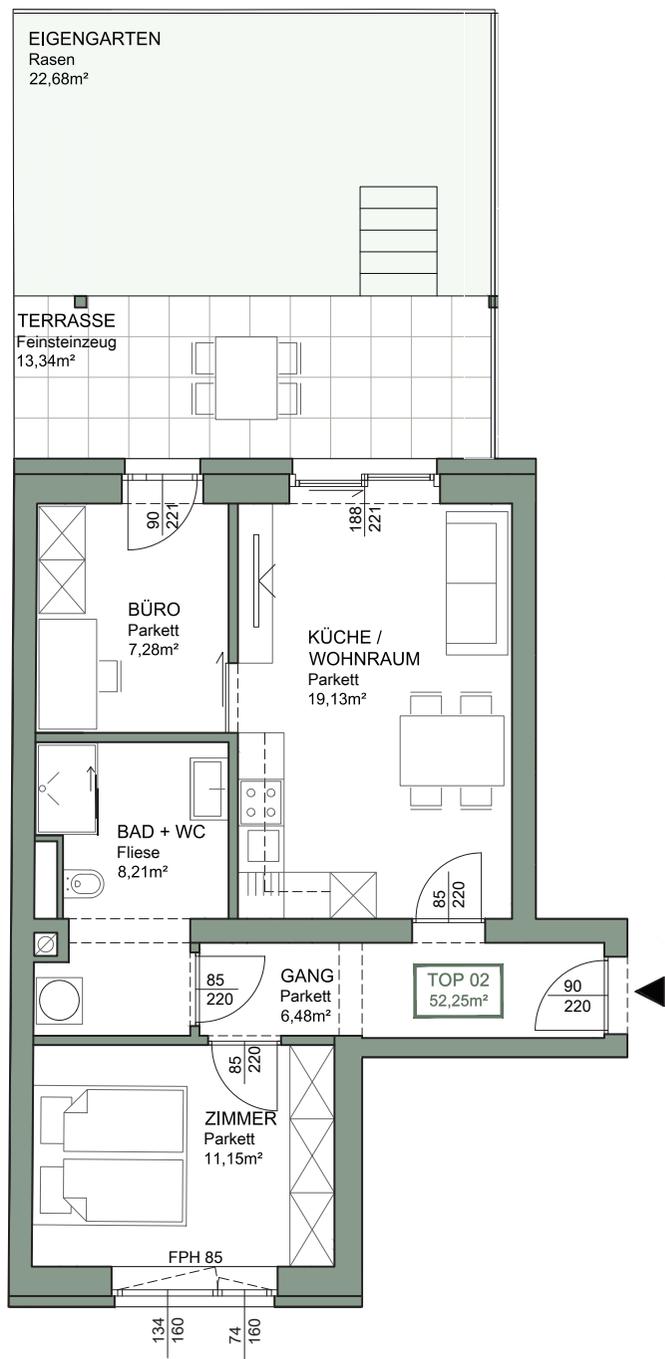
Wohnküche	19,13 m ²
Zimmer	11,15 m ²
Büro	7,28m ²
Bad + WC	8,21 m ²
Gang	6,48 m ²
Wohnfläche gesamt	52,25 m²

Terrasse	13,34 m ²
Kellerabteil	5,27m ²
Eigengarten	22,68 m ²

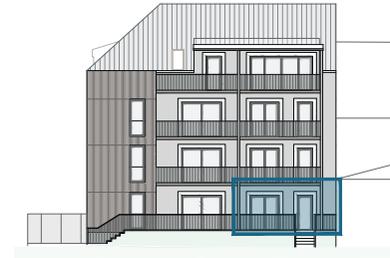
Übersichtsplan EG



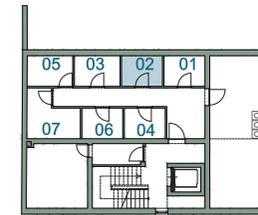
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



top 03

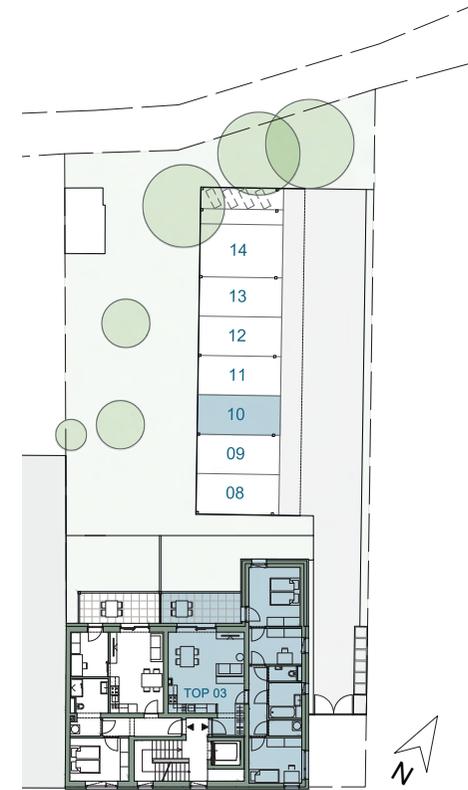
1. obergeschoß
77 m²

vier raum wohnung

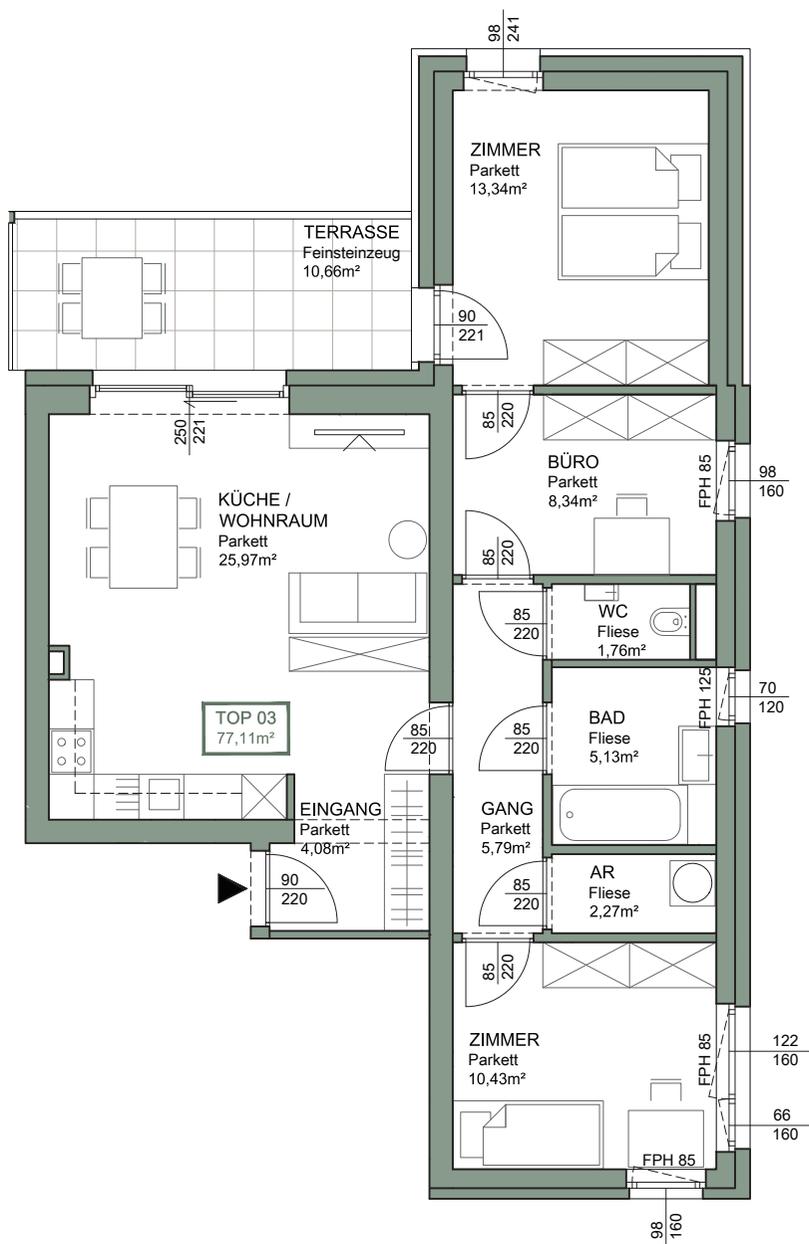
Wohnküche	25,97 m ²
Zimmer	13,34 m ²
Zimmer	10,43 m ²
Büro	8,34 m ²
Bad	5,13 m ²
WC	1,76 m ²
Abstellraum	2,27 m ²
Eingang	4,08 m ²
Gang	5,79 m ²
Wohnfläche gesamt	77,11 m²

Terrasse	10,66 m ²
Kellerabteil	5,78 m ²

Übersichtsplan 1. OG



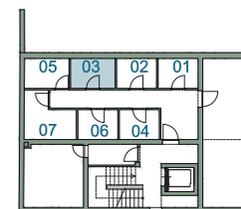
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



top 04

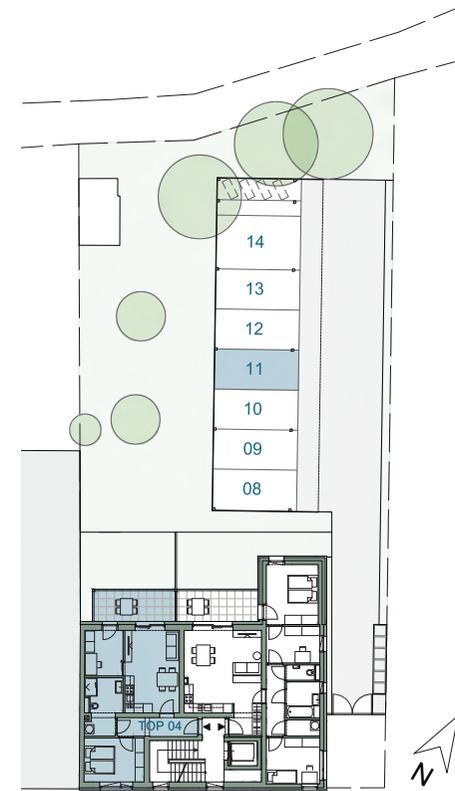
1. obergeschoß
52 m²

drei raum wohnung

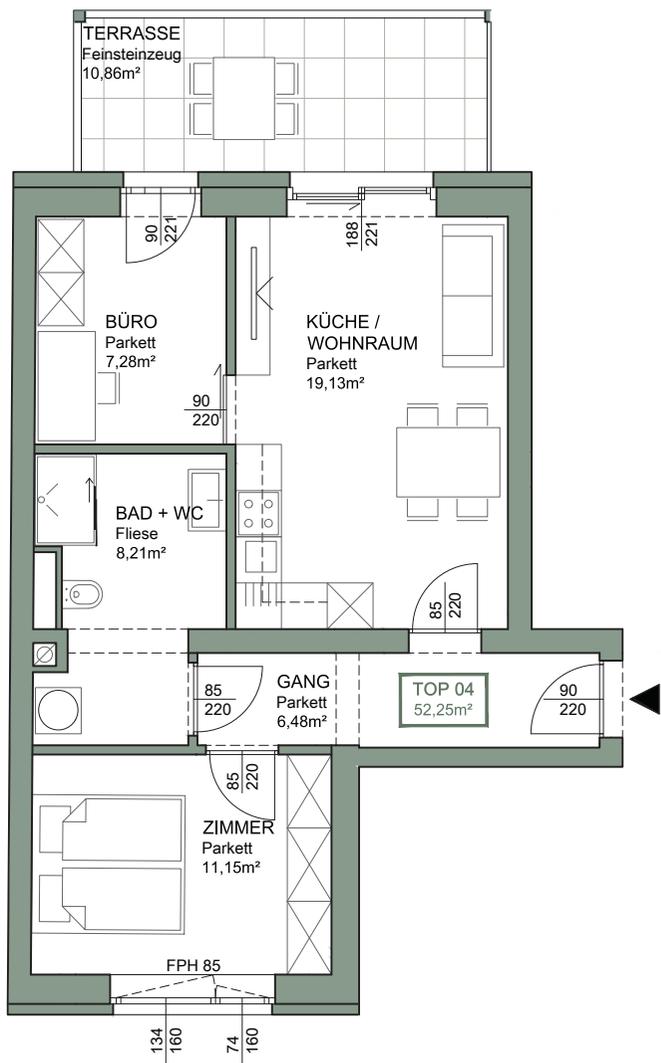
Wohnküche	19,13 m ²
Zimmer	11,15 m ²
Büro	7,28 m ²
Bad + WC	8,21 m ²
Gang	6,48 m ²
Wohnfläche gesamt	52,25 m²

Terrasse	10,86 m ²
Kellerabteil	5,27 m ²

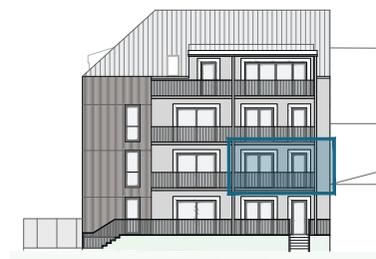
Übersichtsplan 1. OG



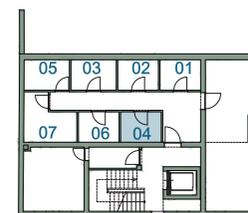
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



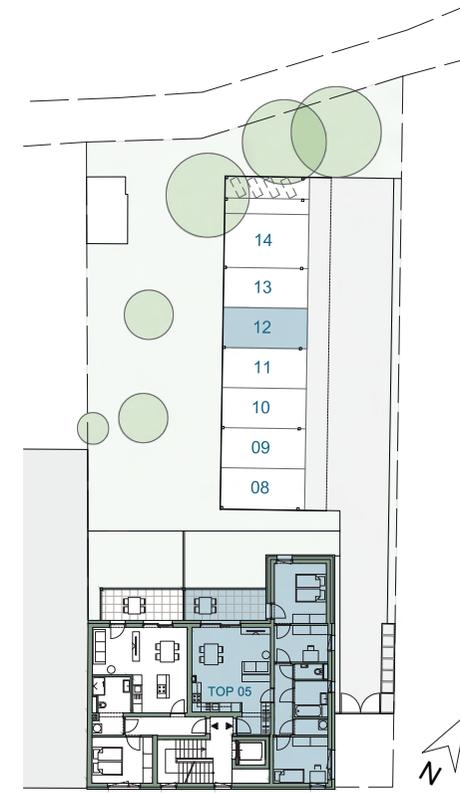
top 05

2. obergeschoß
78 m²

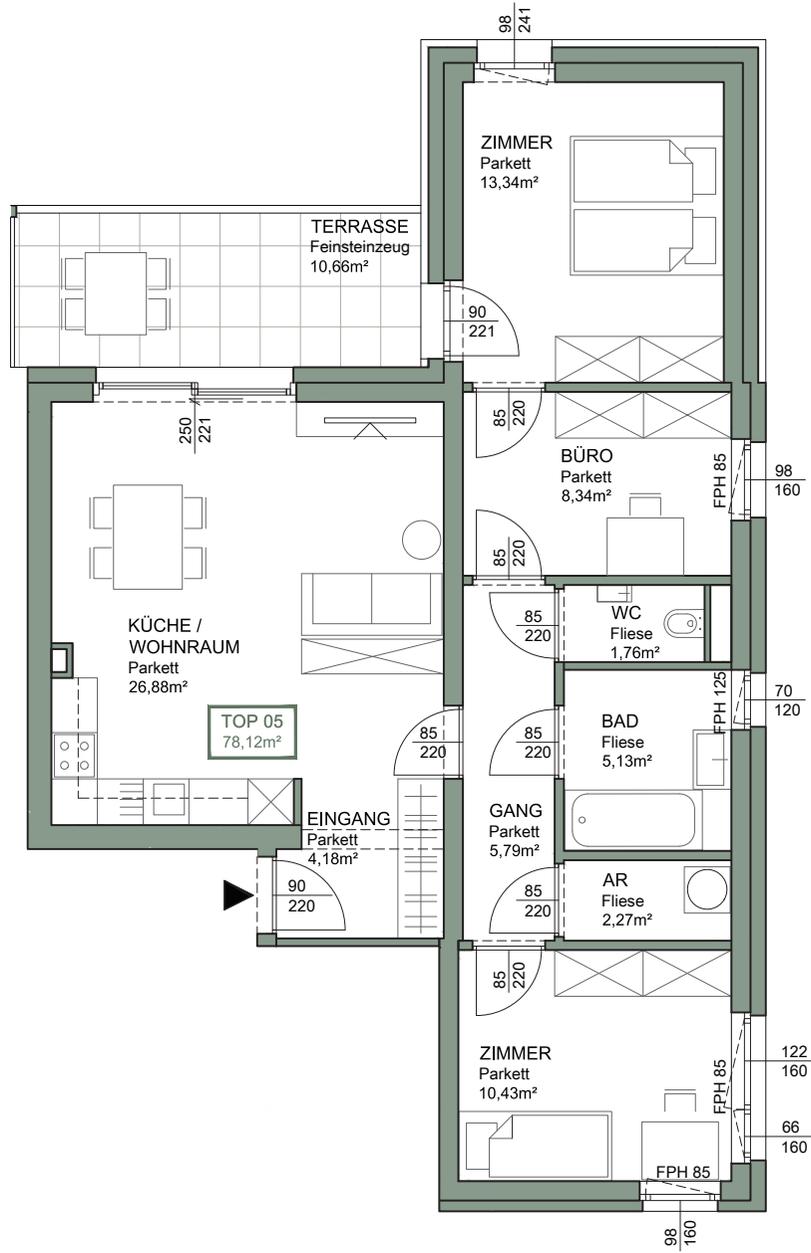
vier raum wohnung

Wohnküche	26,88 m ²
Zimmer	13,34 m ²
Zimmer	10,43 m ²
Büro	8,34 m ²
Bad	5,13 m ²
WC	1,76 m ²
Abstellraum	2,27 m ²
Eingang	4,18 m ²
Gang	5,79 m ²
Wohnfläche gesamt	78,12 m²
Terrasse	10,66 m ²
Kellerabteil	5,78 m ²

Übersichtsplan 2. OG



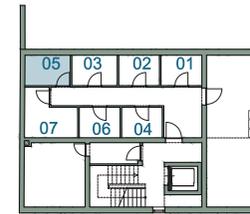
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



top 06

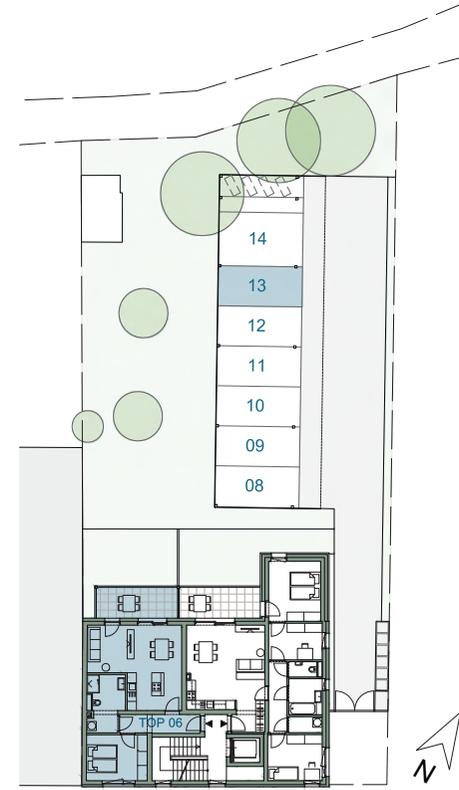
2. obergeschoß
54 m²

zwei raum wohnung

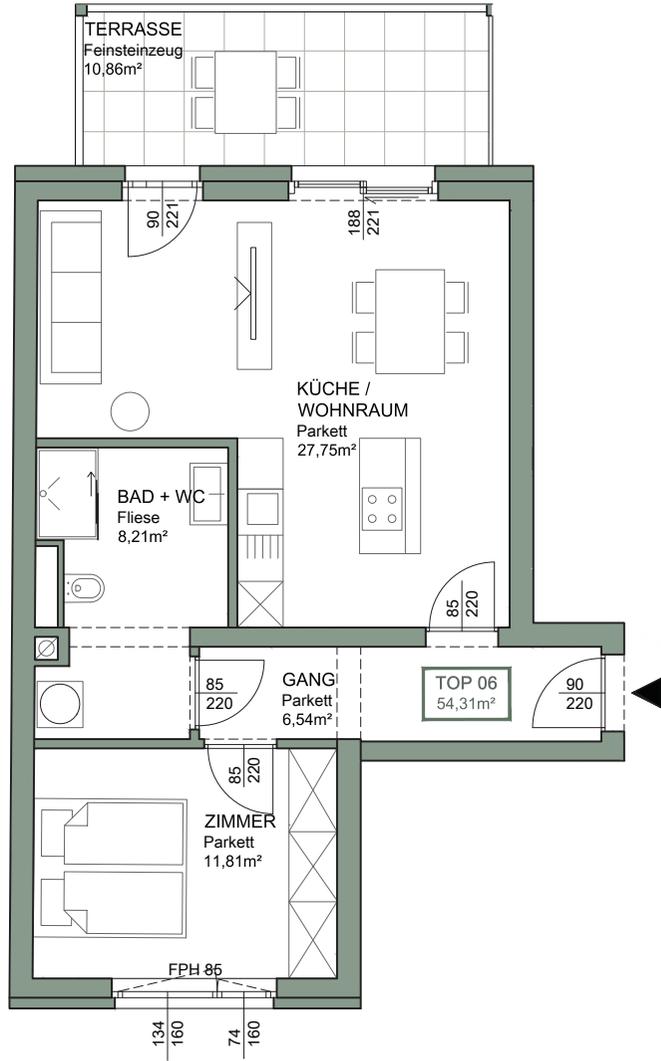
Wohnküche	27,75 m ²
Zimmer	11,81 m ²
Bad + WC	8,21 m ²
Gang	6,54 m ²
Wohnfläche gesamt	54,31 m²

Terrasse	10,86 m ²
Kellerabteil	5,27 m ²

Übersichtsplan 2. OG



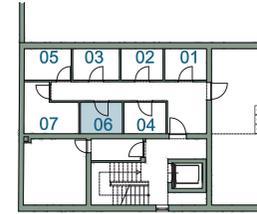
Grundriss



Nord-West-Ansicht



Übersichtsplan KG



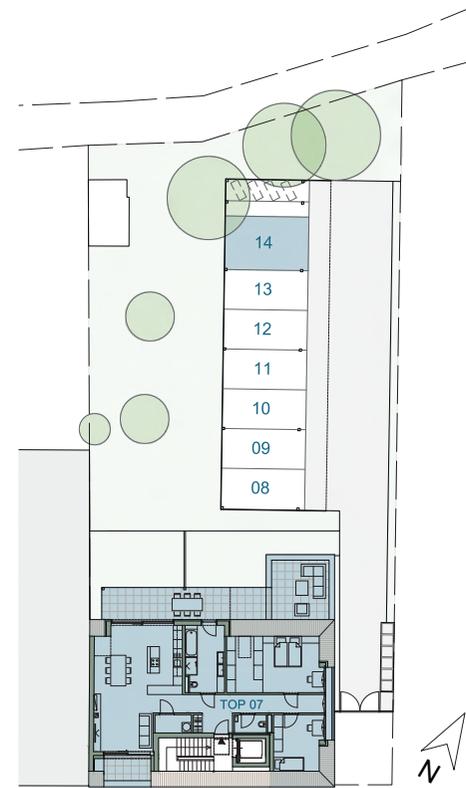
top 07

dachgeschoß
116 m²

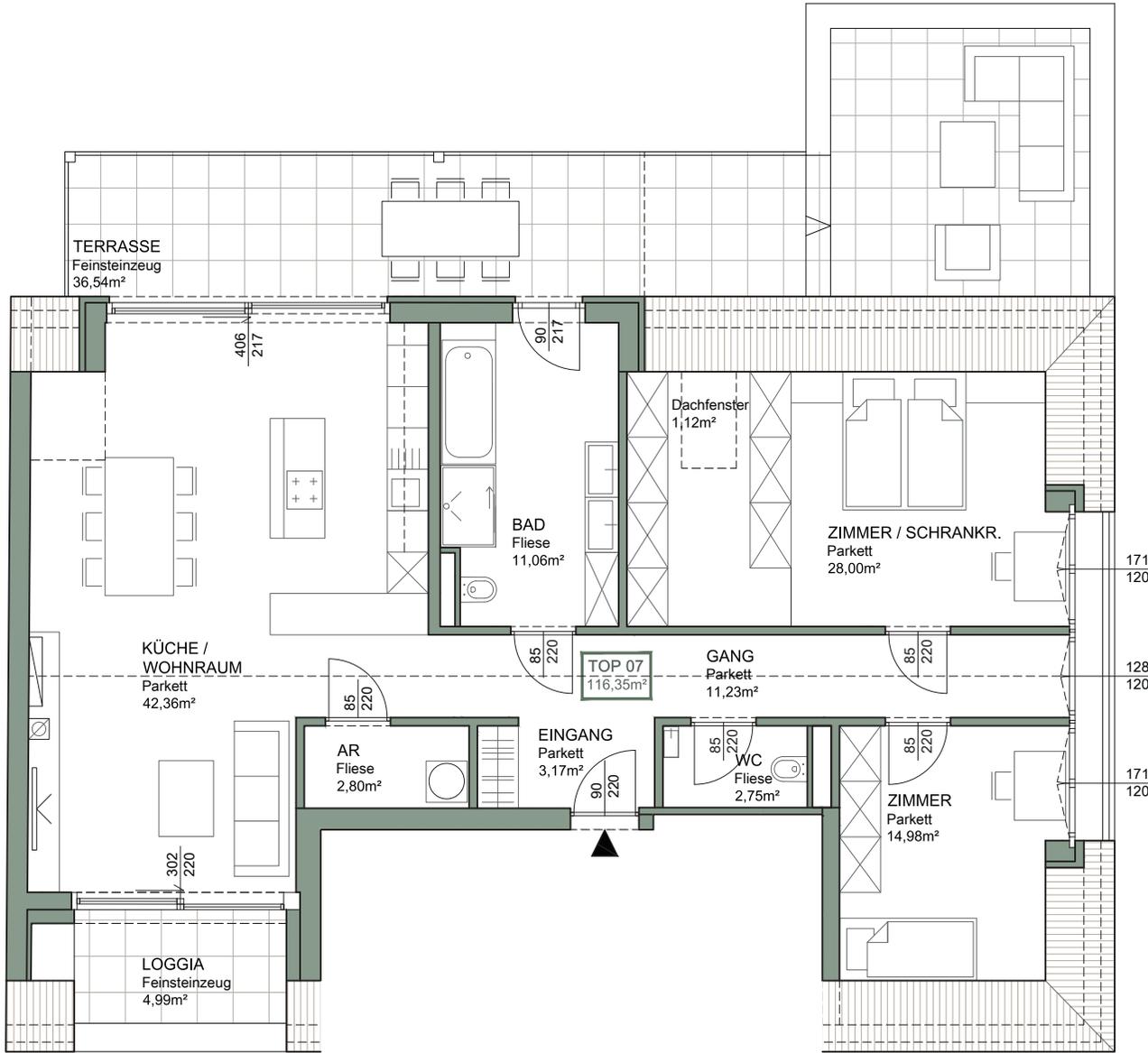
dach geschoß wohnung

Wohnküche	42,36 m ²
Zimmer / Schrankraum	28,00m ²
Zimmer	14,98 m ²
Bad	11,06 m ²
WC	2,75 m ²
Abstellraum	2,80 m ²
Eingang	3,17 m ²
Gang	11,23 m ²
Wohnfläche gesamt	116,35 m²
Loggia	4,99 m ²
Terrasse	36,54 m ²
Kellerabteil	8,93 m ²

Übersichtsplan DG



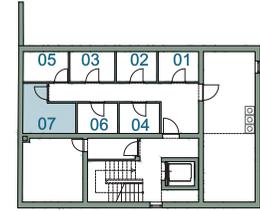
Grundriss



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