



**MÜHL
BACH
HOF**



ZENTRAL _ RUHIG _ EXKLUSIV

INHALT

04–05	LEBEN AM MÜHLBACH
06–07	BESSER WOHNEN
08–11	ARCHITEKTUR
12–13	ÜBERSICHT
14–23	WOHNUNGEN TYP A–I



**Im Grünen wohnen
und dabei alle Vorzüge
des urbanen Lifestyles
genießen.**

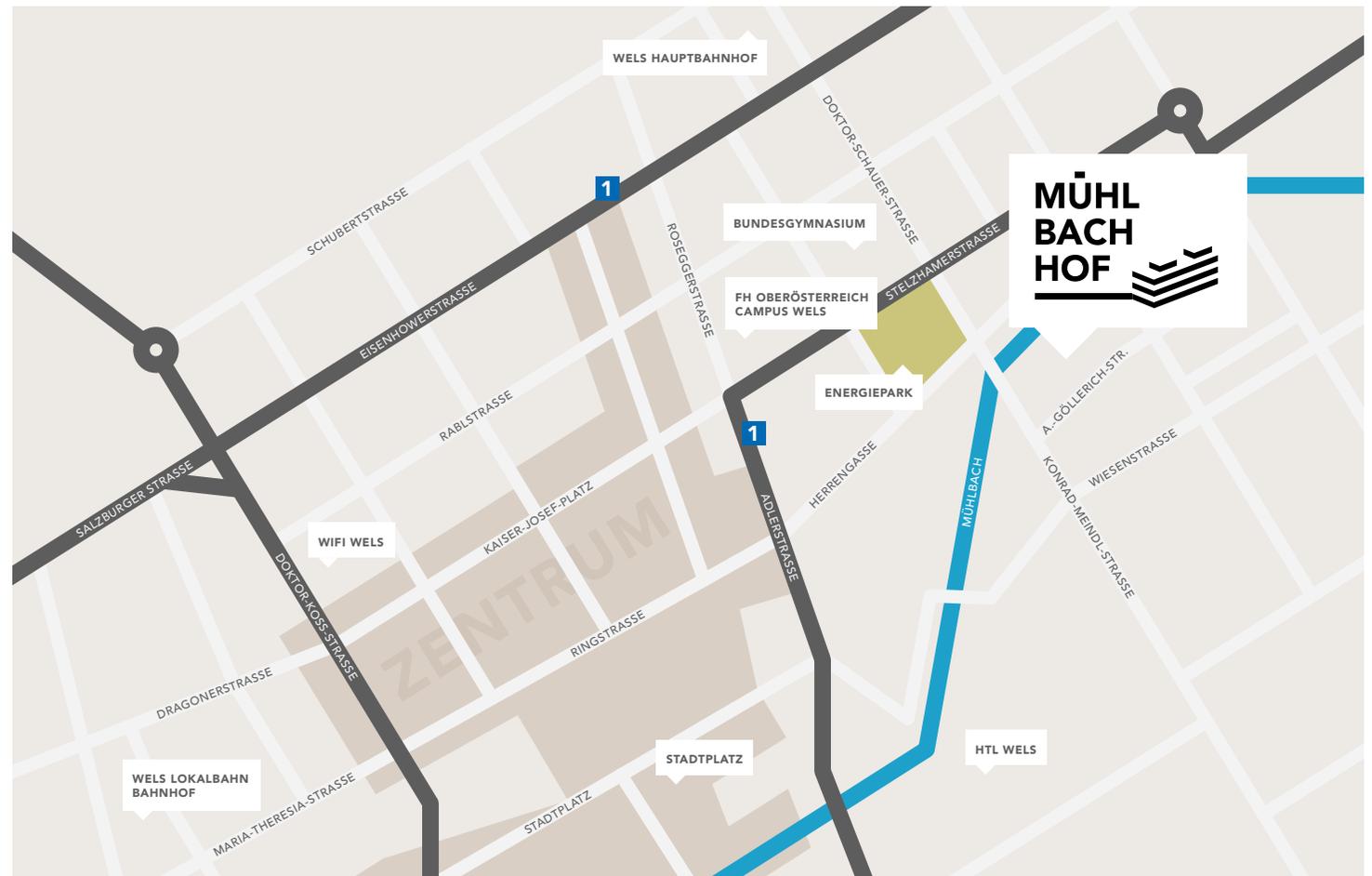


LEBEN AM MÜHLBACH

**Der Mühlbachhof in Wels
verbindet ruhiges Wohnen
mit allen Vorteilen des
modernen Stadtlebens.**

In den 38 Eigentumswohnungen des Mühlbachhofs geht der Wunsch nach einem entschleunigten Leben in der Stadt in Erfüllung. Das sanfte Rauschen des vorbeifließenden Mühlbachs lässt die Geschäftigkeit des Alltags vergessen. Eigengärten, Terrassen und Balkone machen Ihr neues Zuhause zu einem ruhigen Rückzugsort. Raus aus dem privaten Idyll und mitten rein ins Getümmel der Stadt. In nur wenigen Gehminuten erreicht man nicht nur die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten oder Schulen, sondern auch schicke Boutiquen und gemütliche Restaurants. Der nahe gelegene Bahnhof bietet außerdem eine hervorragende Anbindung in die nächstgelegenen Städte.

Natürlich urban – die
Eigentumswohnungen in der
August-Göllerich-Straße 7.



BESSER WOHNEN



Moderne Architektur und viel Liebe zum Detail – im Mühlbachhof trifft beides aufeinander. Das Gebäude umfasst 38 klug dimensionierte Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 51 bis 145 Quadratmetern. Sorgfältig ausgewählte Ausstattungsmaterialien wie edle Holzböden, hochwertiges Feinsteinzeug, moderne Armaturen und Keramiken in den Nassräumen vermitteln Wertigkeit und tragen zum angenehmen Wohngefühl bei. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt ebenso wie die Fußbodenheizung rund um die Uhr für ein behagliches Raumklima und steigert das Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden.

Natürlich wohnen. Grünflächen, Balkone und Terrassen geben ein Gefühl von Freiheit.





ARCHITEKTUR

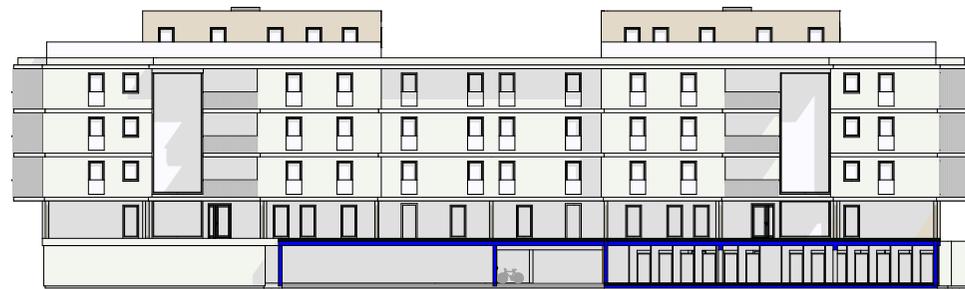
Der Mühlbachhof stammt aus der Feder des bekannten Welser Architekturbüros Benesch/Stögmüller. In der Planung setzte das Duo stark auf Reduktion und schuf einen minimalen Baukörper mit großzügig dimensionierten Räumen, der sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Dank der geringen Grundfläche des Gebäudes steht mehr Platz für allgemeine Grünflächen und Eigengärten zur Verfügung. Eine Ausrichtung der Wohnungen nach Westen in Richtung Innenhof schafft viel Ruhe und Behaglichkeit. Gleichzeitig sorgt das natürlich einfallende Tageslicht für faszinierende Lichtstimmungen in den Wohnräumen, die auch in den Obergeschoßen durch den Einsatz transluzenter Balkonelemente ihre volle Wirkung entfalten.



Natürlich durchdacht.
Form und Funktion im
Einklang mit der Umgebung.







01



02



03

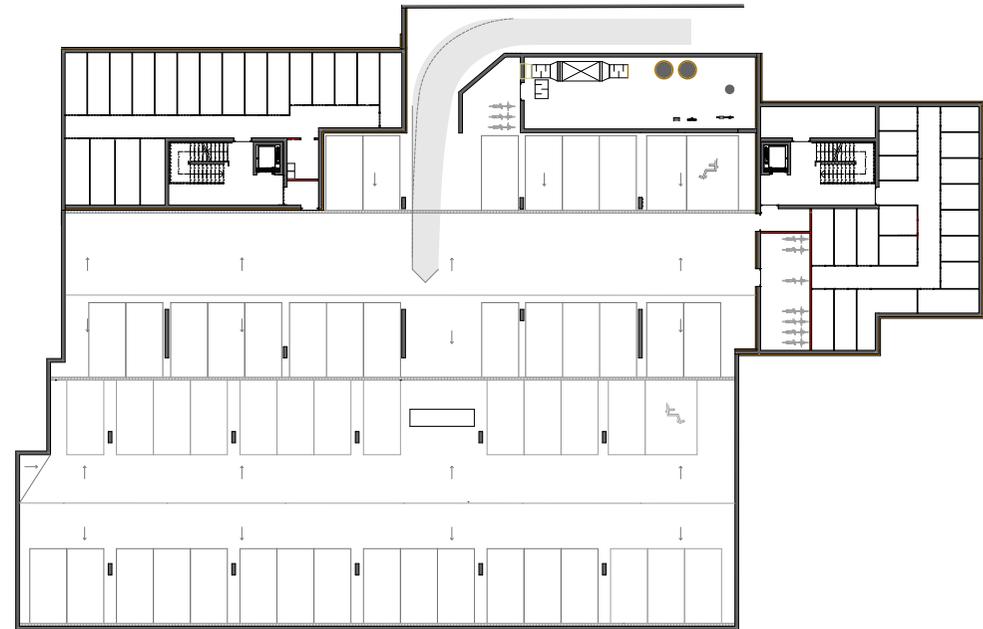


04

Unter den Annehmlichkeiten des Mühlbachhofes ist auch die hauseigene Tiefgarage hervorzuheben. Jedem Wohnungstypen ist zumindest ein fixer Stellplatz zugeordnet, der über die innenliegenden Stiegenhäuser und Liftanlagen stets im Trockenen erreichbar ist. Die geschickte Kombination von modernen Materialien an der Außenfassade wie Glas, Sichtbeton oder hochwertige Blechelemente mit raffinierter Lochung unterstreichen die Erstklassigkeit des Wohnbaus.

01 Ansicht Nord
 02 Ansicht Ost
 03 Ansicht Süd
 04 Ansicht West

ÜBERSICHT



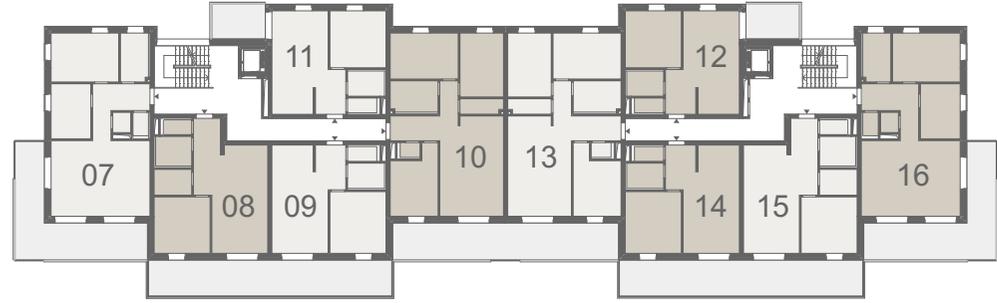
— UG

- UG
- Stellplätze 1-52
- Kellerabteil 1-38
- EG
- TOP 1-6
- 1. OG
- TOP 7-16
- 2. OG
- TOP 17-26
- 3. OG
- TOP 27-36
- Penthouse
- TOP 37-38



— EG

— 1. OG



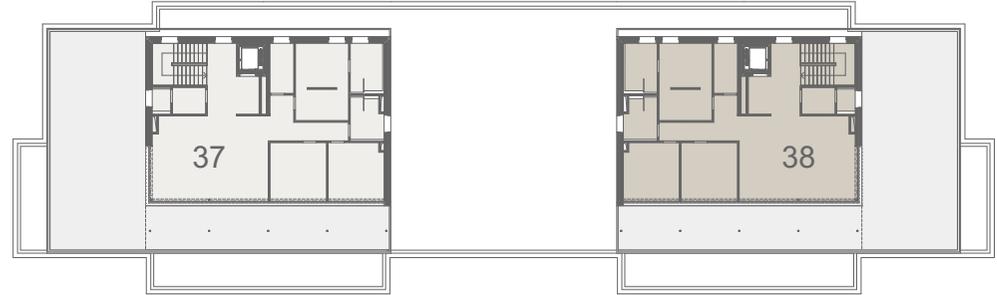
— 2. OG



— 3. OG



— PENTHOUSE



TYP A

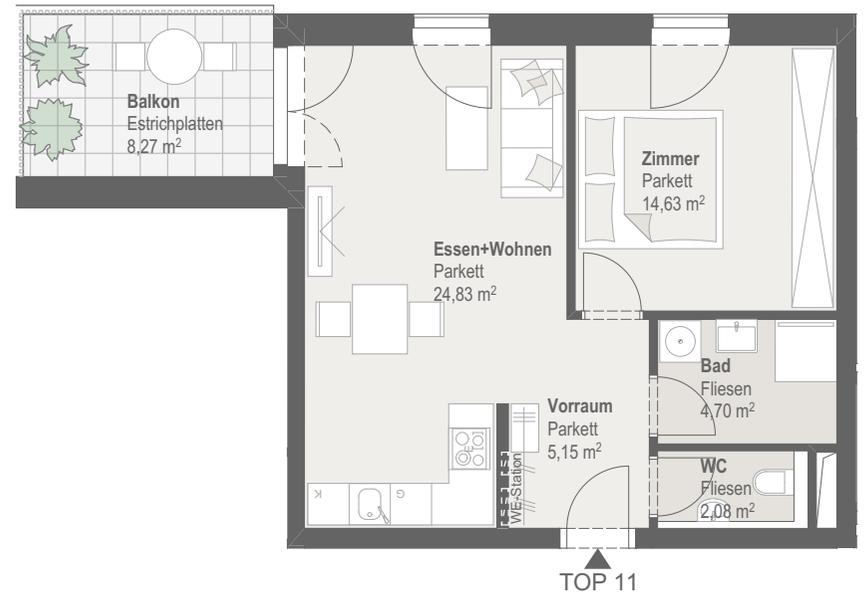
— 1. OG
TOP 11, 12

— 2. OG
TOP 21, 22

— 3. OG
TOP 31, 32



01	Vorraum	5,15 m ²
02	Bad	4,70 m ²
03	WC	2,08 m ²
04	Wohnen/Essen	24,83 m ²
05	Zimmer	14,63 m ²
	Gesamtfläche	51,39 m²
<hr/>		
06	Balkon	8,27 m ²



TYP B

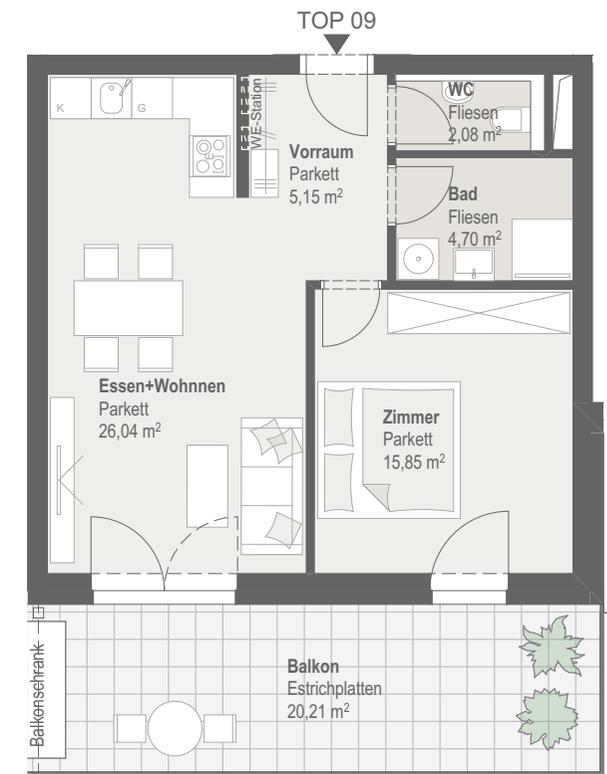
— 1. OG
TOP 9, 14

— 2. OG
TOP 19, 24

— 3. OG
TOP 29, 34



01	Vorraum	5,15 m ²
02	Bad	4,70 m ²
03	WC	2,08 m ²
04	Wohnen/Essen	26,04 m ²
05	Zimmer	15,85 m ²
	Gesamtfläche	53,82 m²
06	Balkon	20,21 m ²



TYP C

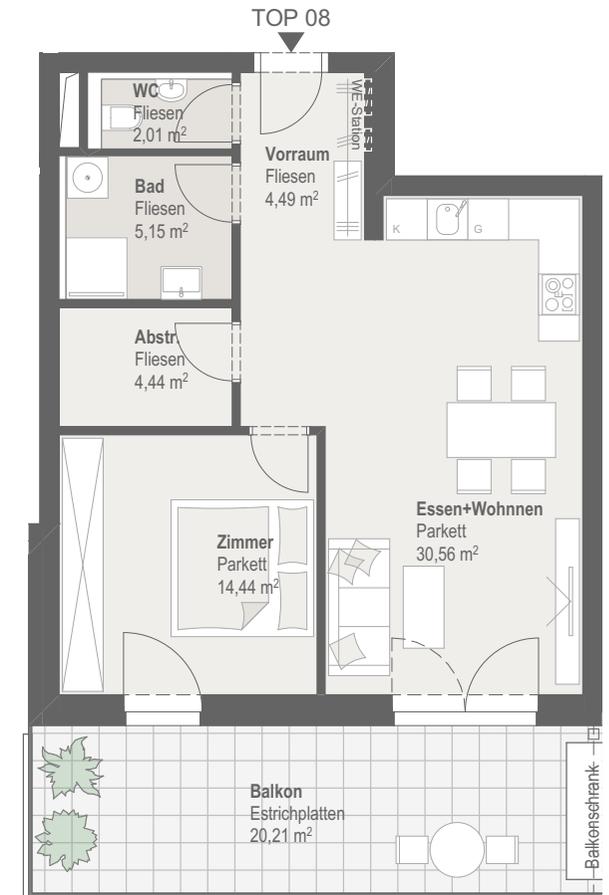
— 1. OG
TOP 8, 15

— 2. OG
TOP 18, 25

— 3. OG
TOP 28, 35



01	Vorraum	4,49 m ²
02	Bad	5,15 m ²
03	WC	2,01 m ²
04	AR	4,44 m ²
05	Wohnen/Essen	30,56 m ²
06	Zimmer	14,44 m ²
	Gesamtfläche	61,09 m²
<hr/>		
07	Balkon	20,21 m ²

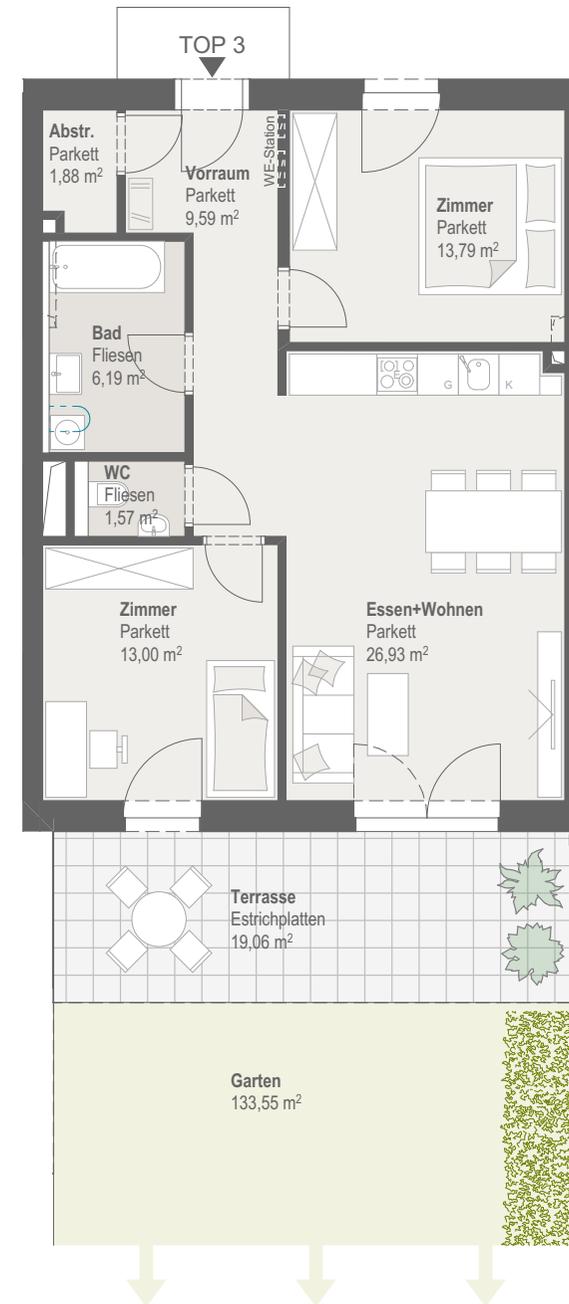
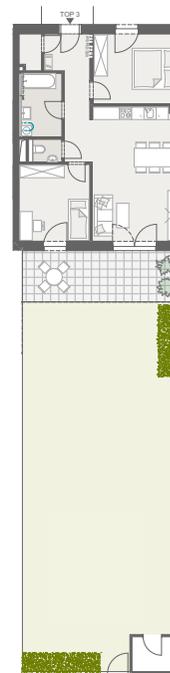


TYP D

— EG
TOP 3, 4



01	Vorraum	9,59 m ²
02	Bad	6,19 m ²
03	WC	1,57 m ²
04	AR	1,88 m ²
05	Wohnen/Essen	26,93 m ²
06	Zimmer	13,79 m ²
07	Zimmer	13,00 m ²
	Gesamtfläche	72,95 m²
<hr/>		
08	Terrasse	19,06 m ²
	Garten	133,55 m ²
	Gartengeräte	3,74 m ²



TYP E

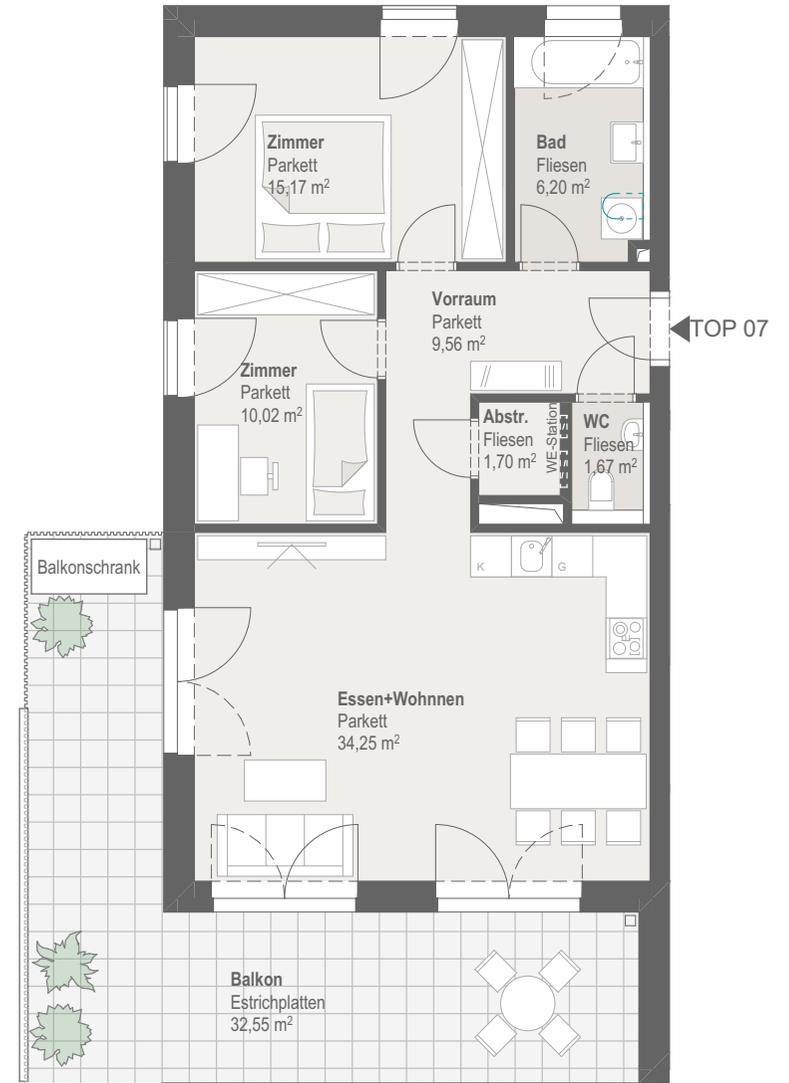
— 1. OG
TOP 7, 16

— 2. OG
TOP 17, 26

— 3. OG
TOP 27, 36



01	Vorraum	9,56 m ²
02	Bad	6,20 m ²
03	WC	1,67 m ²
04	AR	1,70 m ²
05	Wohnen/Essen	34,25 m ²
06	Zimmer	15,17 m ²
07	Zimmer	10,02 m ²
	Gesamtfläche	78,57 m²
08	Balkon	32,55 m ²



TYP F

19

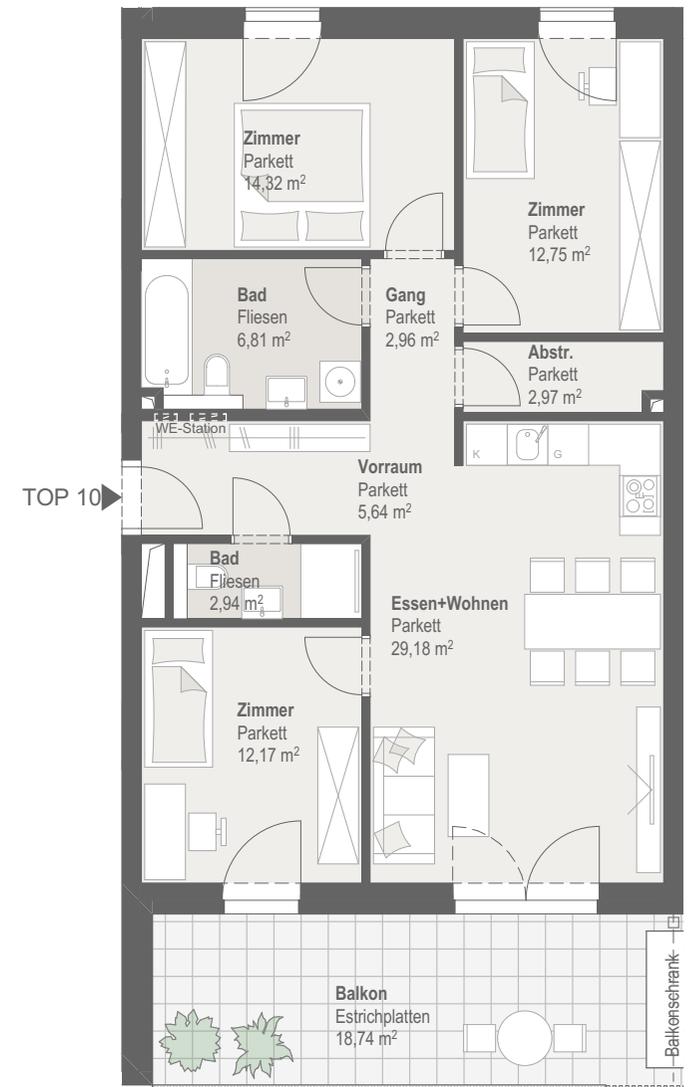
— 1. OG
TOP 10, 13

— 2. OG
TOP 20, 23

— 3. OG
TOP 30, 33



01	Vorraum	5,64 m ²
02	Gang	2,96 m ²
03	Bad	6,81 m ²
04	Bad	2,94 m ²
05	AR	2,97 m ²
06	Wohnen/ Essen	29,18 m ²
07	Zimmer	14,32 m ²
08	Zimmer	12,75 m ²
09	Zimmer	12,17 m ²
	Gesamtfläche	89,74 m²
10	Balkon	18,74 m ²

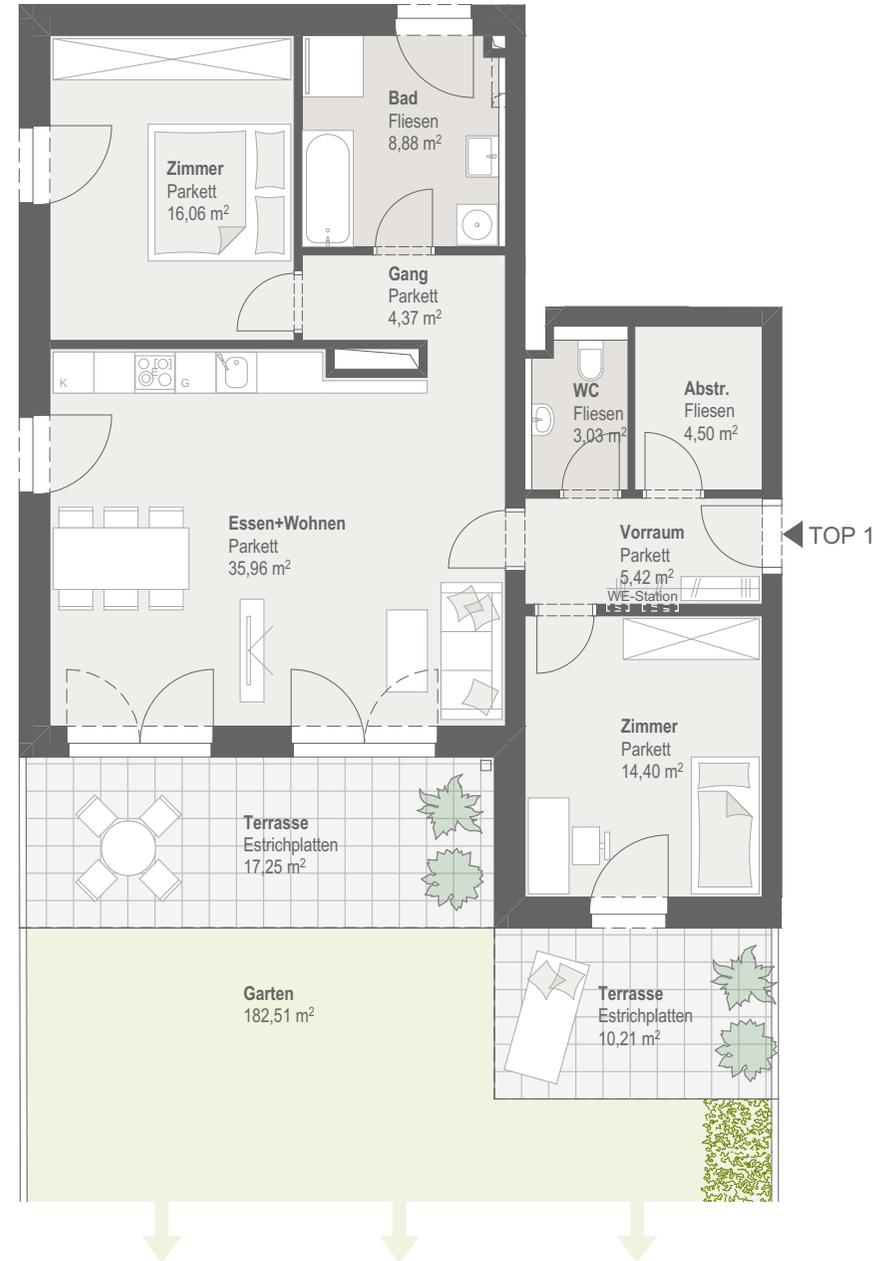
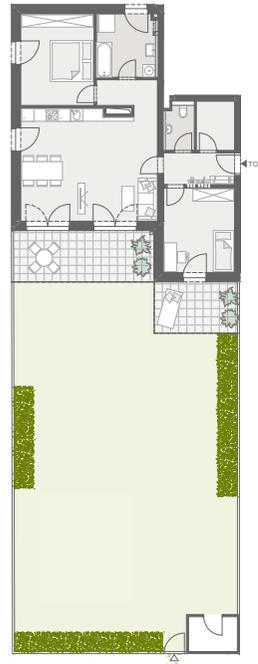


TYP G

— EG
TOP 1, 6



01	Vorraum	5,42 m ²
02	Gang	4,37 m ²
03	Bad	8,88 m ²
04	WC	3,03 m ²
05	AR	4,50 m ²
06	Wohnen/Essen	35,96 m ²
07	Zimmer	16,06 m ²
08	Zimmer	14,40 m ²
	Gesamtfläche	92,62 m²
<hr/>		
09	Terrasse	27,46 m ²
	Garten Top 1	182,51 m ²
	Garten Top 6	142,13 m ²
	Gartengeräte	4,08 m ²



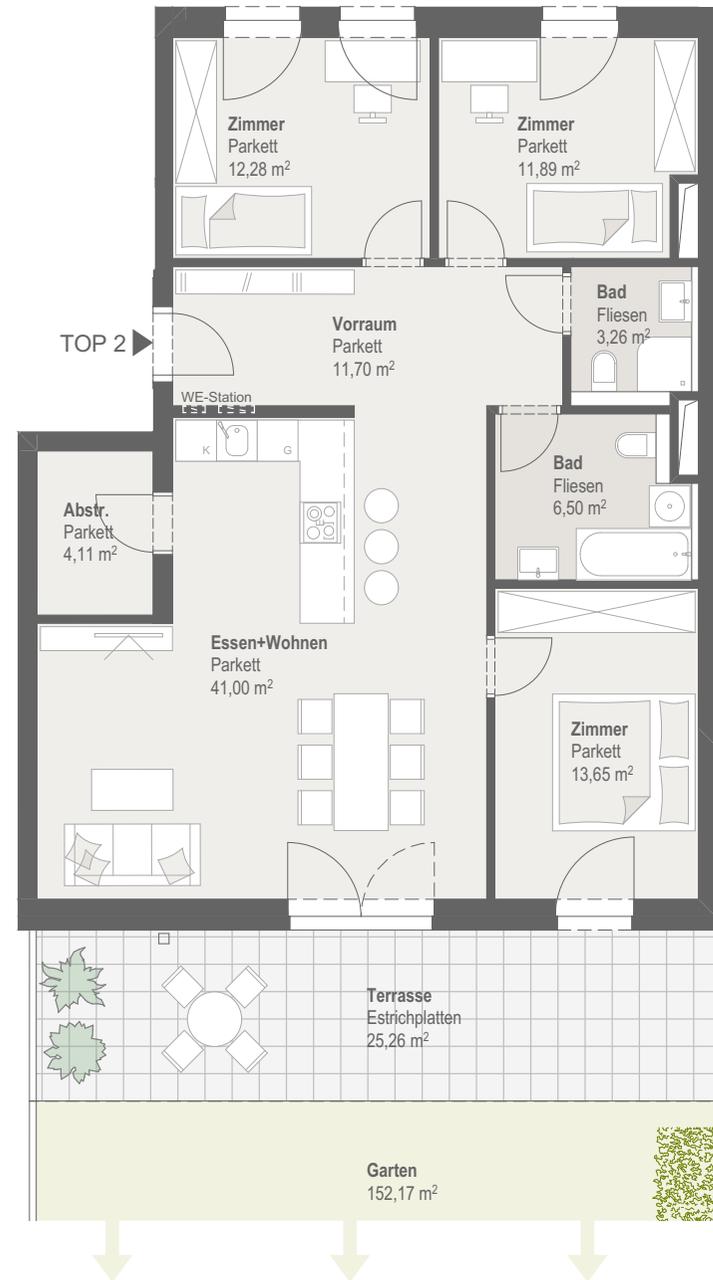
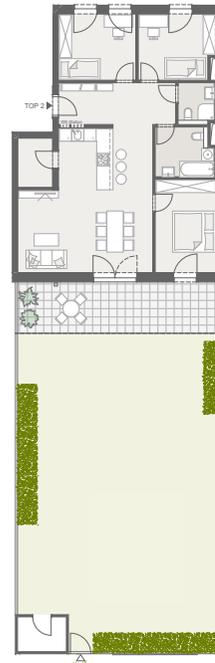
TYP H

— EG
TOP 2, 5



01	Vorraum	11,70 m ²
02	Bad	6,50 m ²
03	Bad	3,26 m ²
04	AR	4,11 m ²
05	Wohnen/Essen	41,00 m ²
06	Zimmer	13,65 m ²
07	Zimmer	12,28 m ²
08	Zimmer	11,89 m ²
Gesamtfläche		104,39 m²

Terrasse	25,26 m ²
Garten Top 2	152,17 m ²
Garten Top 5	113,94 m ²
Gartengeräte	4,08 m ²

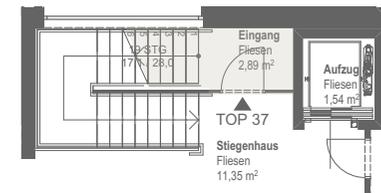


TYP I

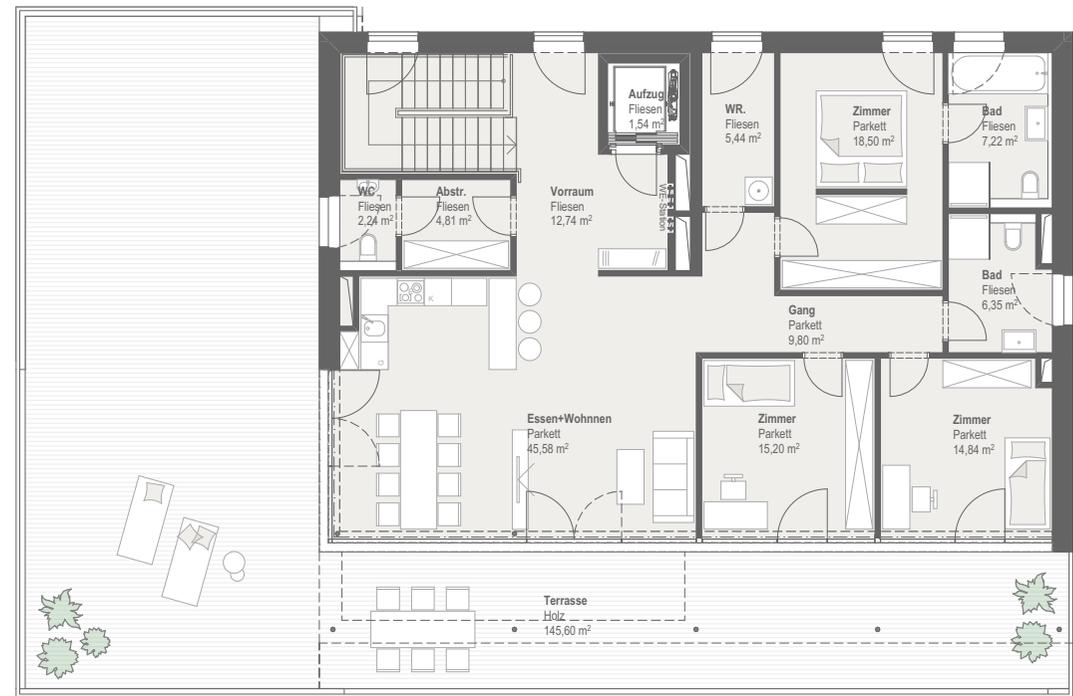
__ PENTHOUSE TOP 37, 38



01	Eingang	2,89 m ²
02	Vorraum	12,74 m ²
03	Gang	9,80 m ²
04	Bad	7,22 m ²
05	Bad	6,35 m ²
06	WC	2,24 m ²
07	AR	4,81 m ²
08	WR	5,44 m ²
09	Wohnen/ Essen	45,58 m ²
10	Zimmer	18,50 m ²
11	Zimmer	15,20 m ²
12	Zimmer	14,84 m ²
	Gesamtfläche	145,61 m²
13	Terrasse	145,60 m ²



Zugang 3.OG







ZENTRAL _ RUHIG _ EXKLUSIV

BERATUNG UND VERKAUF

— KRAMER IMMOBILIEN

Mag. Robert Kramer, SV
4600 Wels, Pater-Wörndl-Straße 4
0676/9225725
mag.kramer@immo-kramer.at
www.immo-kramer.at

— ZINNHOBLER IMMOBILIEN

Ernst Zinnhobler, MBA, MPA
Marco-Polo-Straße 37
0699/12733999
ernst.zinnhobler@liwest.at
www.zinnhobler-immo.at

— VERKAUFSBÜRO

4600 Wels, Rablstraße 41
kramer@muehlbachhof.immo
zinnhobler@muehlbachhof.immo
www.muehlbachhof.immo