



#00040064620029

## Frei.Stil, Freiong Wels\_Haus 2 Top 08

4600 Wels



Kaufpreis:

323.400,00 €

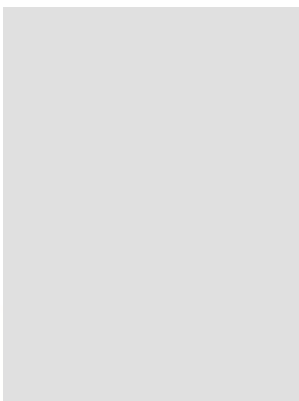
Wohnfläche:

59,18 m<sup>2</sup>

Zimmer:

2

### IHR BETREUER



**FREI.STIL** Vertriebsteam  
Real-Treuhand Immobilien  
[projekte@rtm.at](mailto:projekte@rtm.at)  
[+43 50 6596 8002](tel:+435065968002)





## BESCHREIBUNG

Beste Innenstadtlage, urbaner Komfort, hochwertige Architektur

Diese südseitig ausgerichtete schöne Zweizimmerwohnung im 2.OG mit Blick auf die Freieung verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC, einem Abstellraum, sowie ein zugeordnetes Kellerabteil. Die angeschlossene Loggia ist vom Wohnraum und dem Zimmer aus begehbar. Die Wohnanlage ist barrierefrei gestaltet und wird über eine moderne Aufzugsanlage erschlossen. Die Tiefgarage mit Zufahrt über die Plobergerstraße bietet insgesamt 39 Stellplätze.

Voraussichtliche Übergabe der Wohnungen: zweites Quartal 2028

Visualisierungen: © 2025 ZOOMVP

Sie interessieren sich für eine Eigentumswohnung im Projekt Frei.Stil:

Besuchen Sie unsere Homepage [www.freistilwels.at](http://www.freistilwels.at)

Oder kontaktieren Sie uns:

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH

Europaplatz 1a

4020 Linz

M: [anfragen@raiffeisen-immobilien.at](mailto:anfragen@raiffeisen-immobilien.at)

T: +43 50 6596 8002

Ihr Frei.Stil Vertriebsteam steht Ihnen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der guten Ordnung halber wird festgehalten, dass die Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH nicht als Doppelmaklerin tätig ist und mit der Auftraggeberin in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2028
Fertigstellungsdatum	30.06.2028
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	59,18 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	4,96 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	13.08.2024
Gültig bis	12.08.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	35,80
HWB Klasse	 <b>B</b>
fGEE Wert	0,67
fGEE Klasse	 <b>A+</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
--------------------	---



## AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Allgemeine Projektbeschreibung:

Das Projekt Frei.Stil verbindet innerstädtisches Wohnen mit einer funktionalen, zeitgemäßen Architektur und bietet eine Mischung aus Wohn- und Arbeitsflächen.

Es umfasst insgesamt 31 Wohneinheiten, die sich auf 2 Baukörper verteilen. Die Wohnungen bieten Flächen zwischen ca. 28 m<sup>2</sup> und 144 m<sup>2</sup> und sind mit privaten Außenbereichen wie Loggien, Balkonen oder Terrassen ausgestattet. Ein zentral gelegener Innenhof dient als gemeinschaftlich nutzbarer Freibereich. Neben Wohnflächen sind im Erdgeschoss bis zu vier Büro- und Geschäftsflächen vorgesehen.

Zur allgemeinen Nutzung stehen im Kellergeschoss sowie teilweise im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume (z.B. Wasch- und Trockenräume, Fahrradabstellraum) zur Verfügung. Jeder Wohneinheit ist ein Kellerabteil zugewiesen. Die gesamte Anlage ist barrierefrei gestaltet und wird über eine moderne Aufzugsanlage erschlossen.

Die Tiefgarage mit Zufahrt über die Plobergerstraße bietet insgesamt 39 Stellplätze.

### TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG ALLGEMEIN:

#### Bauwerk:

Die Außenwände werden in Massivbauweise mit außenliegender Wärmedämmung ausgeführt. Wohnungstrennwände und Zwischenwände Ziegel- oder Trockenbau. Flachdach begrünt/bekiest.

#### Heizung & Warmwasser:

Fernwärme, Beheizung in den Wohnungen über Fußbodenheizung Einzelraumregelung  
Wohnen/Schlafzimmer

#### Lüftung:

dezentral kontrollierte Einzel-Wohnraumlüftung in allen Wohn- und Schlafräumen vorgesehen

#### Klimaanlage:

Split-Klimageräte in den Dachgeschosswohnungen vorhanden

#### Ver- & Entsorgung:

Aus dem, und in das öffentliche Netz; jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler zur wohnungsgetretenen Abrechnung von Wasser, Strom und Heizung.

#### Fenster & Balkontüren:

Kunststoff-Alu Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

**Beschattung:**

In allen Räumen der Wohnungen werden Raffstorekästen inkl. Behang mit elektrischer Bedienung hergestellt, ausgenommen Verglasungen mit blickdichter Folierung

**Innentüren:**

Hochwertige Röhrenspantürblätter in weiß, inkl. Dichtung in Holzumfassungszarge montiert

**Bodenbeläge und Wandflächen, sowie Sanitärgegenstände:**

Zeitlose Linien, durchdacht Details und eine elegante Materialwahl prägen das architektonische Erscheinungsbild. Passend dazu stehen 3 Ausstattungsvarianten zur Auswahl: Die Variante „Standard“ ist im Angebotspreis enthalten, während „Premium“ und „Deluxe“ gegen Aufpreis erhältlich sind.

Frei-Raum, Ausstattungsvariante „Standard“:

2-Schicht Fertigklebeparkett, ca. 4mm Nuttschicht, Eiche Natur, werksversiegelt matt  
Feinsteinzeug, Format ca. 60x60 cm, inkl. Sockelleisten, Steinoptik  
WC/Bad Wand: Feinsteinzeug, Format ca. 30 x 60 cm, Farbe weiß matt

Nähere Ausstattungsdetails und Details zu

Frei-Form, Ausstattungsvariante „Premium“ / Frei-Stil, Ausstattungsvariante „Deluxe“ entnehmen Sie der detaillierten Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

**Elektrotechnik:**

Das Schalter-/Steckdosenprogramm für die Allgemein- und Wohnbereiche wird mit dem formschönen Flächenschalter-Programm von z.B. Busch & Jäger oder gleichwertig in reinweiß komplettiert.

Fernsehversorgung über SAT-Antenne oder Telekom/LWL-Versorgung, sofern diese vom Versorger angeboten wird. Die Freischaltung für Telefon, Fernseh- und Internetanschluss hat der Eigentümer beim Netzanbieter selbst zu beantragen.

Türsprechanlage/Klingel mit Videofunktion

E-Ladestationen: jeder Parkplatz erhält ein Leerrohr über die Kabeltrasse zum Nachrüsten einer E-Ladestation.

Die Wohnungen werden mit Rauchwarnmelder laut OIB Richtlinien ausgestattet.

**Außenanlagen:**

Rasenflächen mit einfacher Bepflanzung, Büschen bzw. Bäumen



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	323.400,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Gesamtkaufpreis	323.400,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Inmitten des charmanten historischen Zentrums von Wels liegt die Freiong - für alle, die das Besondere suchen. Hier trifft stilvolles Wohnen auf hohe Lebensqualität - eingebettet zwischen barocken Fassaden, malerischen Gassen und dem einzigartigen Flair einer Stadt, die Geschichte atmet.

Nur wenige Schritte trennen Sie von der Ringstraße, dem Stadtplatz, dem Kaiser-Josef-Platz oder dem Traunufer.

Ob ein Spaziergang durch den Pollheimer Park, die Gradieranlage oder ein Nachmittag im idyllischen Burggarten: Die schönsten Parks der Stadt liegen praktisch vor der Haustür. Cafés, Restaurants, Schanigärten - das kulinarische und kulturelle Angebot ist vielfältig und bequem zu Fuß erreichbar. Hier wohnen Sie dort, wo andere gerne verweilen.



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Frei.Stil\\_Freiung Wels\\_Broschüre](#)

[Frei.Stil\\_Grundriss\\_H2 Top 08](#)

[Frei.Stil\\_Energieausweis - Wohngebäude WH 2](#)

