



#00040064980002

Maklerservice & Bewertung

## Frei.Stil\_Freiung Wels\_Geschäftsfläche 02

4600 Wels



Purchase price:

599.700,00 €

Usage Area:

172,34 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



**Markus Follmer**

Gewerbe | Immobilitentreuhänder (Makler,  
Bauträger)

Real-Treuhand Immobilien

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

[+43 676 8141 8013](tel:+4367681418013)

[+43 50 6596 8013](tel:+435065968013)





## DESCRIPTION

FREI.STIL\_FREIUNG WELS  
IM HERZEN DER STADT

Mitten im Herzen von Wels entsteht ein exklusives Immobilienprojekt. In bester Innenstadtlage, direkt an der Freiong, vereinen sich urbaner Komfort, hochwertige Architektur und beste Erreichbarkeit.

Die Adresse an der Freiong - renommiert und zentral - macht Frei.Stil zu einem Projektstandort, der Ästhetik, Lage und Lebensqualität auf ideale Weise vereint.

Frei.Stil in der Welser Innenstadt  
Geschäftsflächen im Erdgeschoss  
sowie 31 frei finanzierte Eigentumswohnungen in 2 Bauteilen  
Tolles Altstadtflair direkt vor der Haustür  
optimale Verkehrsanbindung  
Tiefgaragenstellplätze vorhanden  
Installationen für E-Mobilität vorbereitet  
Freistellplätze als Kundenparkplätze

Sie interessieren sich für eine Geschäftsfläche 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: [follmer@raiffeisen-immobilien.at](mailto:follmer@raiffeisen-immobilien.at)  
T: +43 676 8141 8013

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Category                     | Salesroom              |
| Usage Type                   | Commercial             |
| Sales Type                   | Buy                    |
| Year of construction         | 2028                   |
| Construction Completion Date | 30.06.2028             |
| Car Spaces                   | 2 x Underground Garage |

### AREAS

|              |            |
|--------------|------------|
| Usage Area   | 172,34 sqm |
| Terrace Area | 11,80 sqm  |

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Energy Certificate Date | 13.08.2024 |
| Valid until             | 12.08.2034 |



## INTERIOR DESCRIPTION

### **Allgemeine Projektbeschreibung EG-Gewerbeflächen Edelrohbau:**

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. Ein zentral gelegener Innenhof dient als gemeinschaftlich nutzbarer Freibereich. Neben Wohnflächen sind im Erdgeschoss bis zu vier Büro- und Geschäftsflächen vorgesehen. Diese schaffen einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen.

Die gesamte Anlage ist barrierefrei gestaltet und wird über eine moderne Aufzugsanlage erschlossen.

Die Tiefgarage mit Zufahrt über die Plobergerstraße bietet insgesamt 39 Stellplätze. Freistellplätze als Kundenstellplätze sind auf der Projektliegenschaft vorhanden.

### **TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG ALLGEMEIN:**

#### **Bauwerk:**

Die Außenwände werden in Massivbauweise mit außenliegender Wärmedämmung ausgeführt. Geschäftseinheiten Trennwände STB, ZMWK gespachtelt oder verputzt, malerfertig. Tragende Innenwände STB gespachtelt od. verputzt, Trockenbauwände, malerfertig. Zwischenwände nicht inkludiert / optional.

#### **Fußbodenaufbau:**

Ausgleichsschüttung, Trittschall- bzw. Wärmedämmung, Estrich

#### **Ver- & Entsorgung:**

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

#### **Warmwasseraufbereitung:**

mittels Wohnungsstation. Die Leitungsführung von der Wohnungsstation weg zu den einzelnen Verbrauchern (z.B.: Waschbecken) sind käuferseitig herzustellen.

Wärmequelle: Fernwärme der eww

#### **Fenster:**

Kunststoff-Alu Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

#### **Sonnenschutz:**



Alle Einheiten werden mit vorbereitenden Raffstore-Unterputzkästen und der dazugehörigen Leerverrohrung ausgestattet.

**Innentüren:**

nicht inkludiert / optional

**Terrassen:**

Pflastersteine

**Sanitärinstallationen:**

Seitens Verkäufer wird die Leitungsführung bis in die Geschäftseinheit (Leistungsgrenze Aufstandsbogen) zur Verfügung gestellt.

**Heizen und Kühlen:**

Leitungsführung zwischen Außengerät bis zur Einheit für den Betrieb eines Split-Klima-Heizgerätes.

Käuferseitig besteht die Möglichkeit die Heizung wahlweise mittels eines Split-Klima-Heizgerätes oder einer Fußbodenheizung herzustellen.

**Lüftung:**

Mechanische Lüftungsanlage. Seitens Verkäufer wird das Außengerät sowie die Leitungsführung in die Geschäftseinheit verbaut.

**Elektrotechnik:**

Seitens Verkäufer wird die elektrische Versorgung bis inklusive Verteilerkasten verbaut.

Sämtliche Datenverarbeitende Infrastruktur wie Server, Router, IP-Telefonanlage und ähnliches obliegen der Verantwortung des Käufers und ist von diesem selbst zu errichten. Der Serverschrank wird vom Verkäufer zur Verfügung gestellt.

Die Freischaltung für Telefon, Fernseh- und Internetanschluss hat der Käufer beim Netzanbieter selbst zu beantragen.

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

**Außenanlagen:**

Rasenflächen mit einfacher Bepflanzung und Büschen



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

---

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Unit Buy Price | 599.700,00 € incl. VAT |
|----------------|------------------------|

---

### TOTAL

---

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Total buy price | 599.700,00 € incl. VAT |
|-----------------|------------------------|

---



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Inmitten des charmanten historischen Zentrums von Wels liegt die Freiong - für alle, die das Besondere suchen.

Hier pulsiert das Stadtleben zwischen historischen Gassen, modernen Shops und lebendigen Plätzen.

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

Von hier aus liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Die hervorragende Erreichbarkeit unterstreicht die Vorzüge des Projektes.



## GALLERY



## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Frei-Stil\\_Freigung Wels\\_Geschoßplan Erdgeschoss](#)

[Frei-Stil\\_Freigung Wels\\_Beispielplanung\\_GF 01-2\\_mit möglicher Teilung](#)

[Geschäftsflächen](#)

