

THE SPACE

GRUNDSTÜCK mit Gebäude
als Baurecht in perfekter Lage in Wels

Friedhofstraße 8a, 4600 Wels

BAURECHT

THE SPACE

GEWERBELIEGENSCHAFT IN BESTER LAGE IN WELS

Diese großzügige Gewerbeliegenschaft in Wels, ist zur langfristigen Nutzung gedacht. Das große Grundstück samt Gewerbegebäude kann langfristig und dazu im Baurecht gepachtet werden. Durch die Größe und hervorragende Lage samt idealer Verkehrsanbindung eignet sich die Liegenschaft ideal für betriebliche Zwecke wie Produktion, Lager, Logistik oder Handelsnutzung. Dank der flexiblen Bebauungsmöglichkeiten bietet dieser Standort optimale Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Betriebsansiedlung.

GEEIGNET FÜR:

- Werkstatt oder Manufaktur
- Produktions- oder Lagerbetrieb
- Handelsfläche mit Büro- und Verkaufsnutzung
- Logistikdienstleister oder Fuhrparkstandort
- Garagenpark oder modulare Gewerbeeinheiten
- Gastronomiebetrieb mit Gastgarten
- Stellplatznutzung (z. B. für Wohnmobile, Transportfahrzeuge etc.)



THE SPACE

ECKDATEN

- Grundstücksgröße: 1825 m²
- Bestandsgebäude : ca. 150 m² (Baujahr 1988)
- Nutzung im Baurecht: Mindestdauer 30 Jahre. Das Baurecht wird bis 99 Jahre vergeben
- Voll erschlossen
- Sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn A8, öffentlicher Verkehr)
- Unmittelbare Nähe zum Bahnhof Wels
- Widmung MB
- Verfügbarkeit: nach Abstimmung

IHRE VORTEILE:

- Langfristige Sicherheit durch Baurechtsmodell
- Top-Lage in Wels mit optimaler Verkehrsanbindung
- Bestehende Infrastruktur vorhanden
- Vielseitige gewerbliche Nutzung möglich
- Attraktive Entwicklungschance für Unternehmen mit Zukunftsperspektive
- Widmung MB
- eigener Hausbrunnen



THE SPACE

HIGHLIGHTS

- **Zentrale Lage**
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeit mit Erweiterungs- und Adaptierungsmöglichkeiten**
- **Ideale Verkehrsanbindung (Autobahn A8, öffentlicher Verkehr)**
- **Unmittelbare Nähe zum Bahnhof**
- **Gute Erreichbarkeit**
- **Attraktives Investitionsobjekt**

Provision: Für die Dauer des Baurechtes von 10 bis 30 Jahren: 3 % des Bauzinses für diese Zeit; für die Dauer des Baurechtes über 30 Jahre: 2 % des Bauzinses für diese Zeit, höchstens für 45 Jahre

ENERGIEAUSWEIS: In Vorbereitung

GRUNDBUCH:

EZ 1787 + Gst Nr. 1615/7 (1051m²), rechtes Grundstück,
EZ 1753 + Gst Nr. 1615/6 + 1615/8 (774m²) linkes Grundstück

GESAMT 1825M²

Grundbuch KG 51242 Wels, BG Wels



BAURECHTZINS:

€ 18.000,- netto jährlich
Betriebskosten: € 500 + 20% USt.

Kaution: 3 Bauchrechtzinse

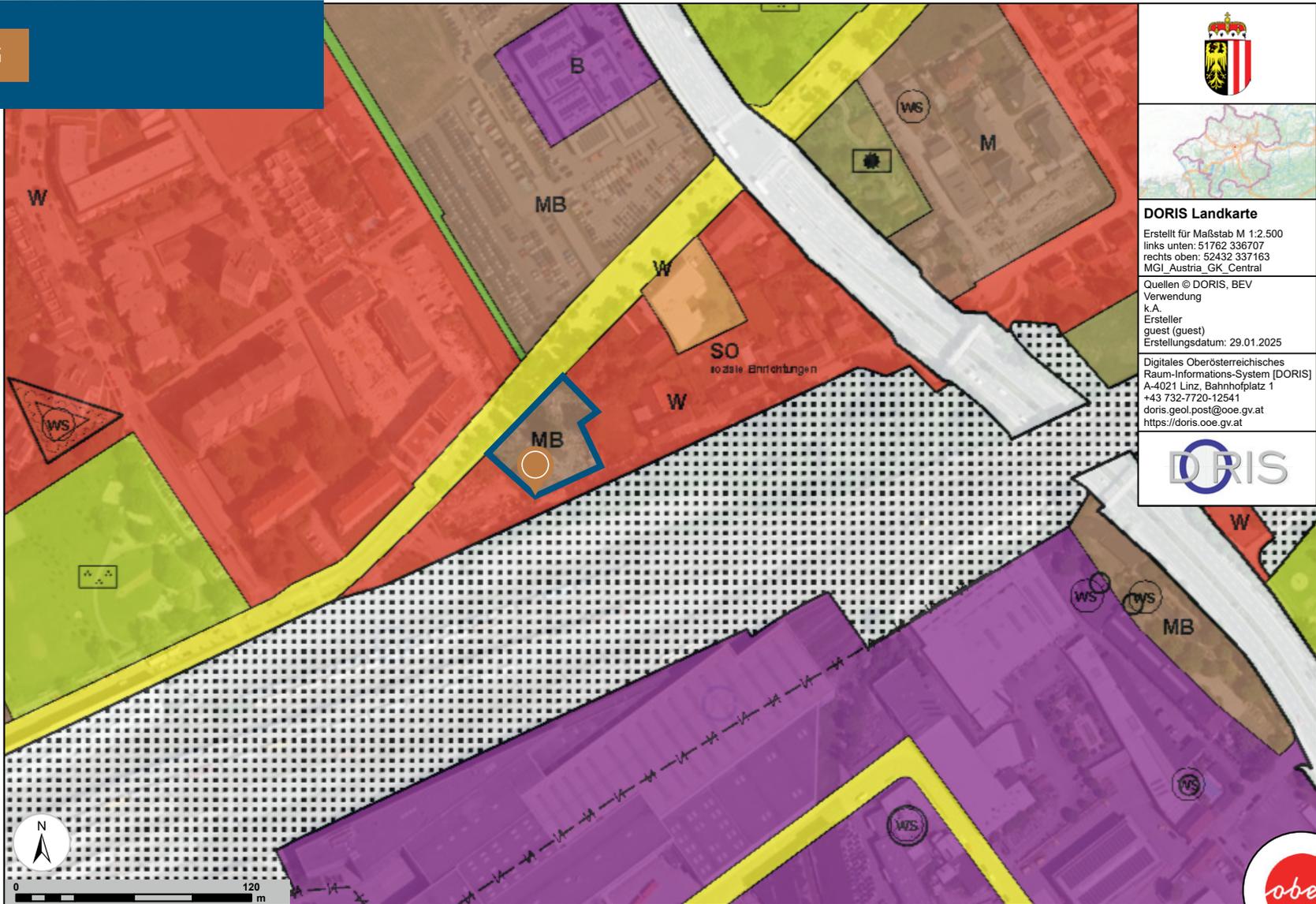
AKTUELLE BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:

EZ 1787 + Gst Nr. 1615/7 (1051m²),
rechtes Grundstück: GRZ 0,5, I bzw II Geschosse

EZ 1753 + Gst Nr. 1615/6 + 1615/8 (774m²),
linkes Grundstück, GRZ 0,3, II Geschosse

THE SPACE

FLÄCHENWIDMUNG



THE SPACE

BESTANDSGEBÄUDE



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
144,5 m²

Reduzierte Kopffreiheit
1,54 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1,5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

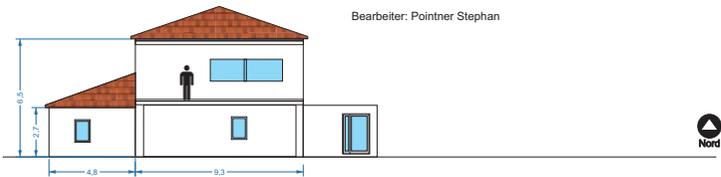
Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE360

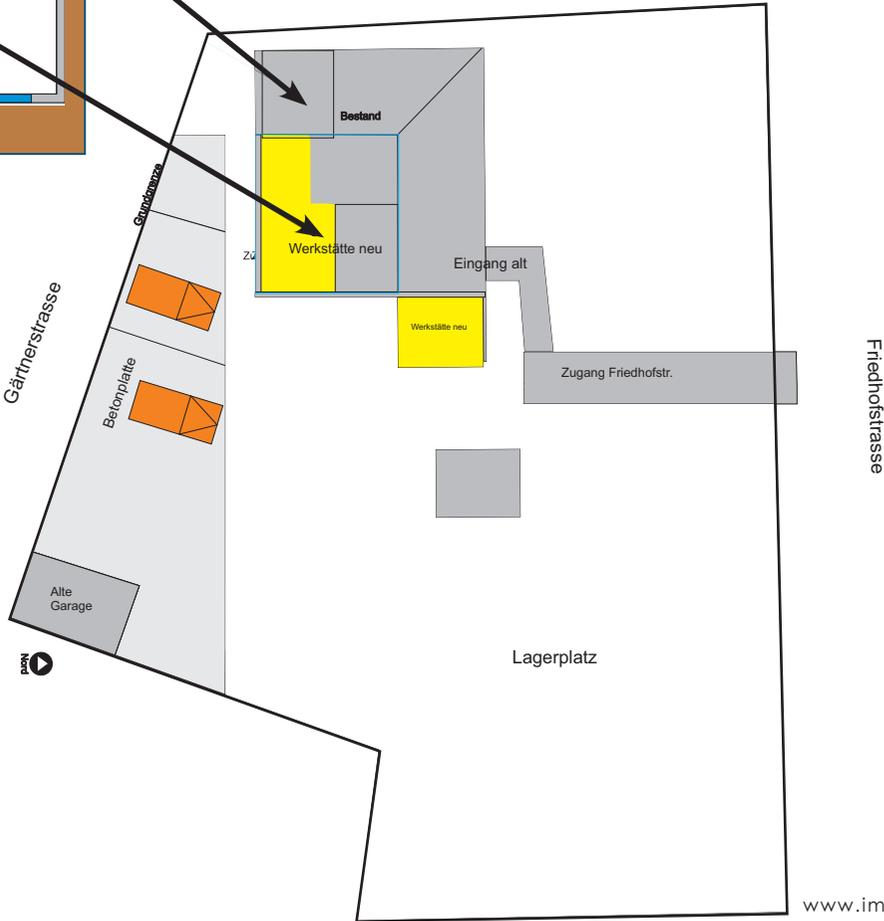
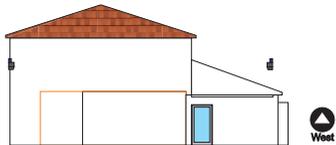
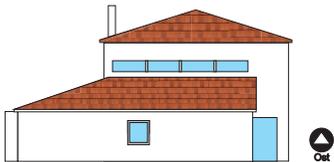
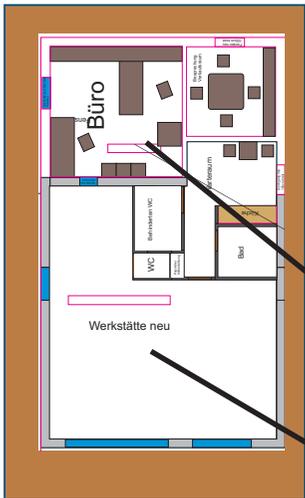
THE SPACE

ZU- UND NEUBAU

alle Angaben in Meter



Ansichten Zu-und Neubau
 Betriebsstätte 4600 Wels
 Friedhofstraße 8a
 Kunst-Steinmetz Pointner GMBH
 Bearbeiter: Pointner Stephan



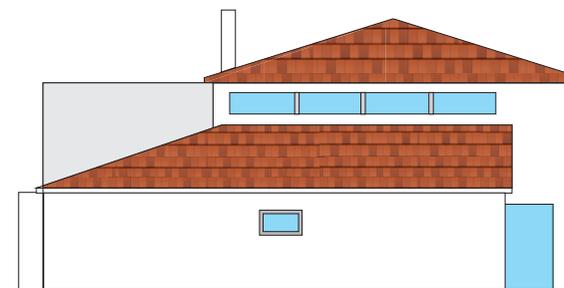
THE SPACE

ZU- UND UMBAU

Um- und Zubau Büro- und Produktionsgebäude
Kunst-Steinmetz Pointner GMBH, 4600 Wels, Friedhofstr.8a



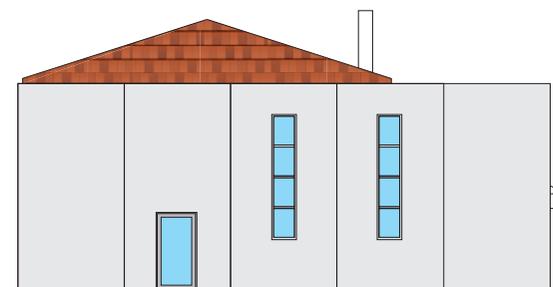
Nord



Ost



Süd



West

THE SPACE

LAGE

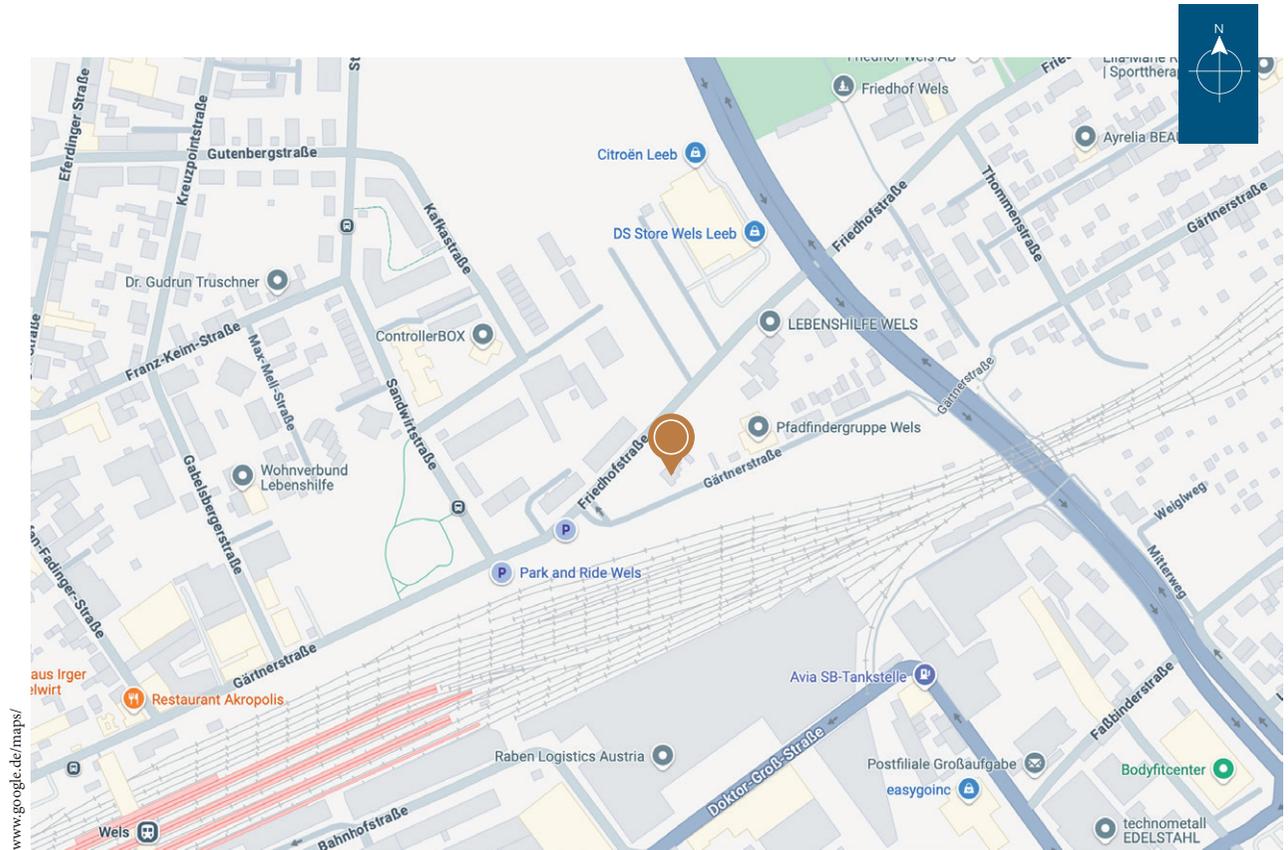
ZU FUSS:

Bahnhof Wels:	500 m	7 min
Gastronomie:	600 m	8 min

MIT DEM AUTO:

Wels Stadtplatz:	2,8 km	8 min
Bahnhof Wels:	500m	1 min
Flughafen Wels:	1,3 km	3 min
Klinikum Wels:	1,4 km	4 min
Bank:	1,4 km	4 min
Nahversorger:	1,7 km	5 min
Gastronomie:	600 m	1 min

LINZ	32 min
GRIESKIRCHEN	22 min
TRAUN	22 min
ANSFELDEN	23 min
LEONDING	30 min
RIED I.I.	33 min



THE SPACE

WELS

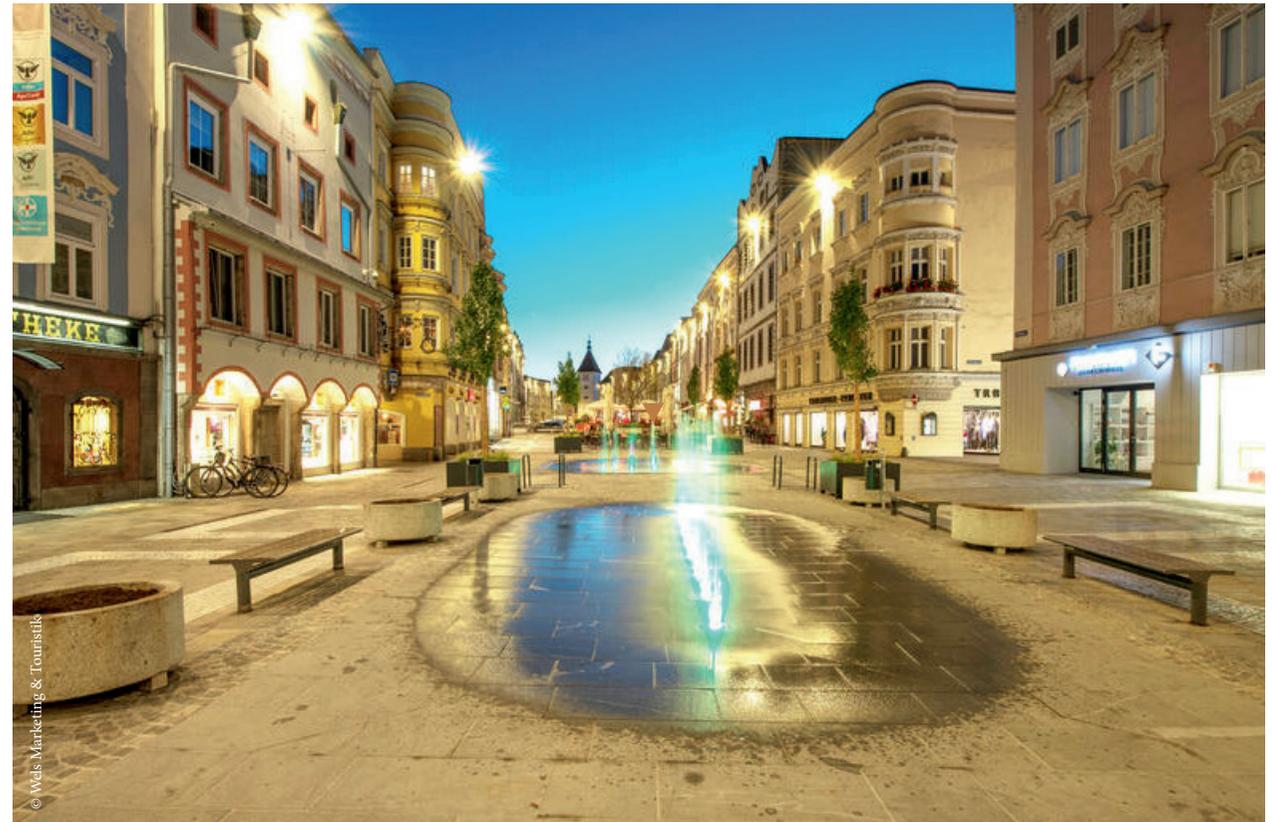
STANDORT MIT POTENZIAL

Wels zählt zu den dynamischsten Städten Oberösterreichs und vereint wirtschaftliche Stärke mit hoher Lebensqualität. Als etablierter Wirtschafts- und Bildungsstandort sowie bedeutendes Messezentrum bietet die Stadt eine hervorragende Infrastruktur, eine strategisch zentrale Lage und beste Verkehrsanbindungen – auch in Richtung Linz und darüber hinaus.

Gleichzeitig überzeugt Wels durch seinen historischen Charme, eine lebendige Altstadt und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang der Traun. Das stetige Bevölkerungswachstum sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen machen Wels zu einem attraktiven und nachhaltigen Investitionsstandort – ideal für zukunftsorientierte Grundstücksprojekte.

WIRTSCHAFT

- Wirtschaftszentrum: Einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte in Oberösterreich
- Starke Branchen: Maschinenbau, Elektrotechnik, Logistik, Bauwirtschaft, Lebensmittelindustrie
- Messe Wels: Bedeutender Messestandort in Österreich (z. B. Energiesparmesse, Agraria)



VERKEHR

- Bahnhof Wels: Wichtiger Verkehrsknotenpunkt, auch internationale Zugverbindungen
- Autobahn: Direkt an der A25 (Wels – Linz) und nahe der A1 (Westautobahn)
- Flughafen: Nächstgelegener größerer Flughafen: Linz-Hörsching (ca. 15 km)

THE SPACE

EINDRÜCKE



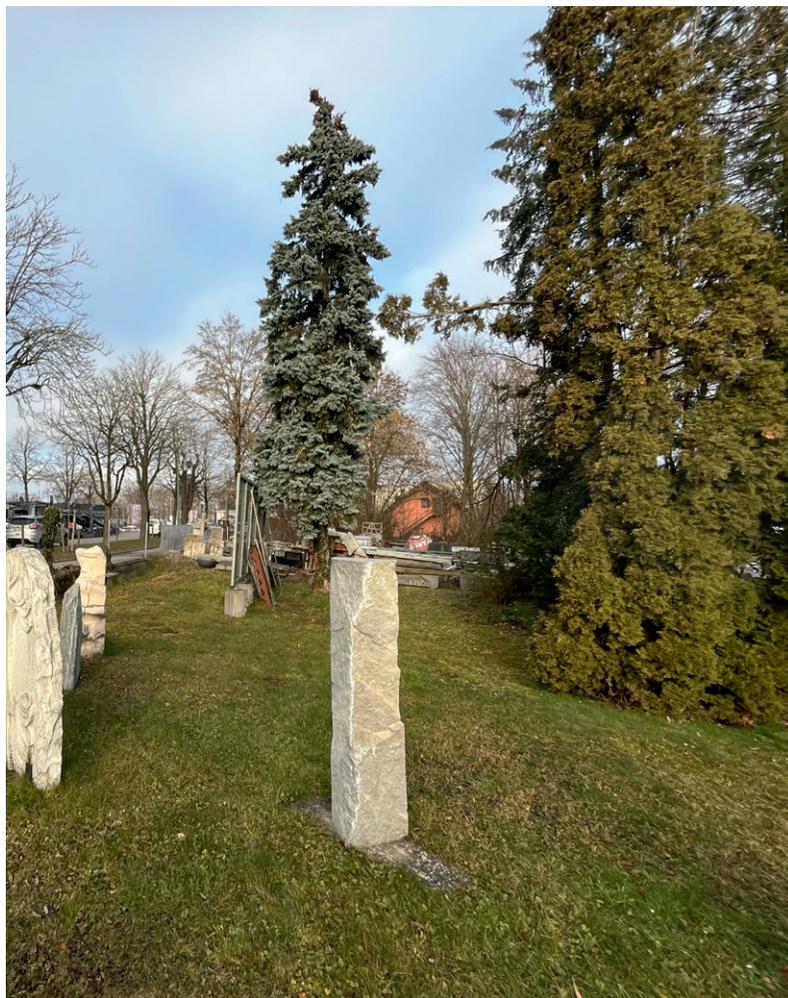
THE SPACE

EINDRÜCKE



THE SPACE

EINDRÜCKE



THE SPACE

EINDRÜCKE



KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!


immobilien
bär



Michaela Hochreiter MBA

M +43 664 52 35 769

E michaela.hochreiter@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.