

THE SPACE

GEWERBEGRUNDSTÜCK

in Wels mit optimaler Verkehrsanbindung

Friedhofstraße 8a, 4600 Wels

**ZU
VERKAUFEN**

THE SPACE

GEWERBELIEGENSCHAFT IN BESTER LAGE IN WELS

Dieses großzügige Gewerbegrundstück samt Bestandsgebäude bietet mit einer **Gesamtfläche von rund 1.825 m²** und **seinem bestehenden Gebäude (ca. 150 m² Nutzfläche)** ideale Voraussetzungen für unternehmerische Vorhaben unterschiedlichster Art.

Die Liegenschaft besteht durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung, die eine optimale Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter gewährleistet. Die unmittelbare Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen macht den Standort besonders attraktiv für Betriebe mit logistischem Bedarf oder Kundenfrequenz.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

- Werkstatt oder Produktionsstätte
- Verkauf mit angeschlossenem Büro
- Manufakturbetrieb oder Schauraum
- Gastronomiekonzept mit Außenbereich/Gastgarten
- Abstell- und Parkflächen (z. B. für Wohnmobile)
- Autovermietung
- Lager- und Depotflächen verschiedenster Art
- Garagenpark oder modulare Mietflächen
- Bike Shop mit Werkstätte & Test Ride Areal
- Motorrad Werkstätte mit Biker-Beisl (WELS-COAST CHOPPERS)



THE SPACE

DETAILS

- Grundstücksgröße: 1825 m²
- Bestandsgebäude : ca. 150 m² (Baujahr 1988)
- Widmung: MB
- Großzügiger Verkaufsraum
- Küche
- 2 Büros
- 1 WC
- 1 Bad mit Badewanne und Waschbecken
- 2 Werkstätten
- Keller
- Ölheizung
- eigener Hausbrunnen
- 2 Zufahrten vorhanden
- Parkplätze am Grundstück und davor vorhanden
- Verfügbar: nach Abstimmung

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

HIGHLIGHTS

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

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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

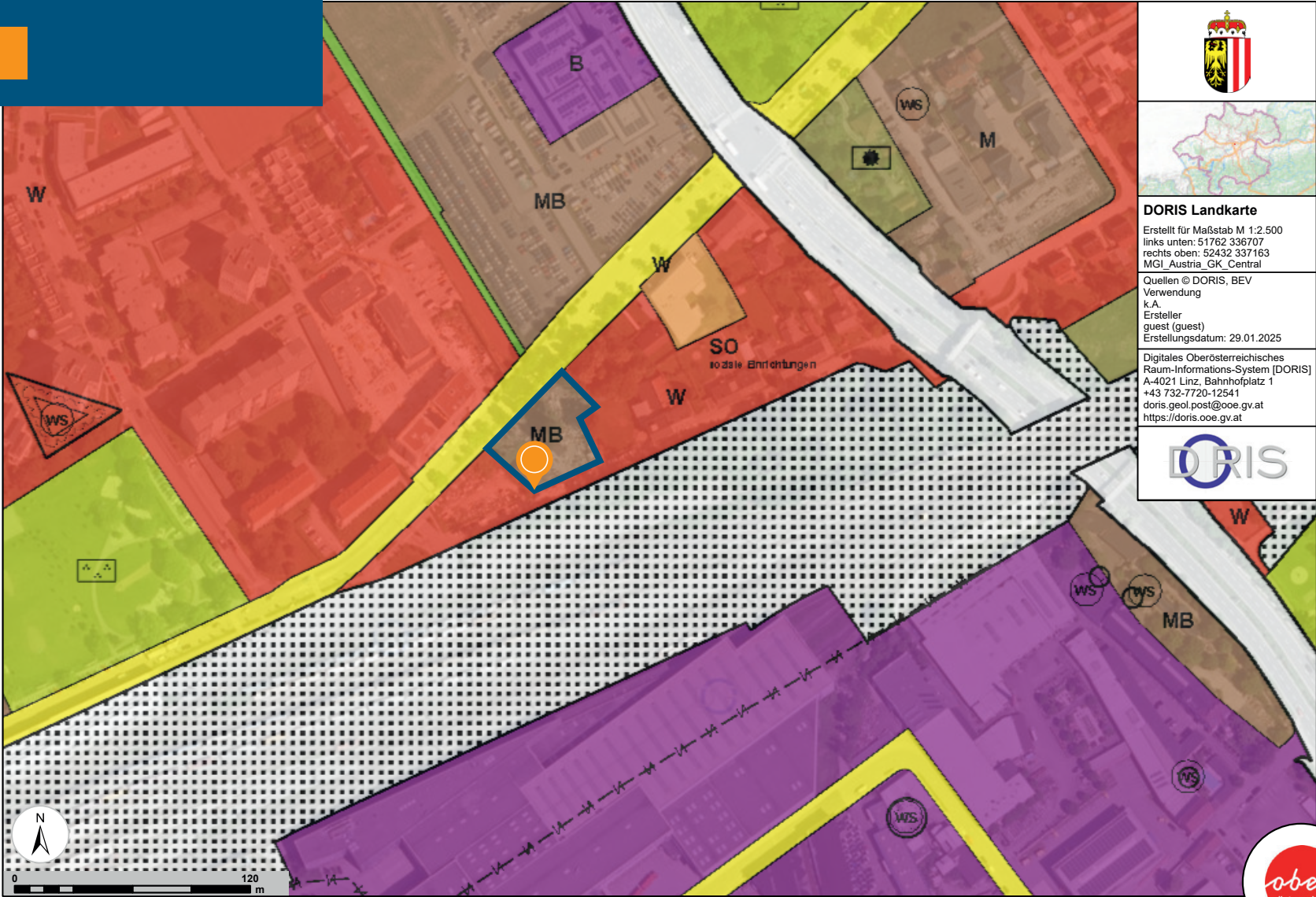
VERKAUFSPREIS:
€ 534.000,-

Betriebskosten: € 500 + 20% USt.



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 maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

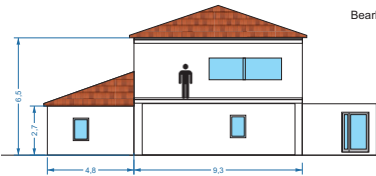
Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE360

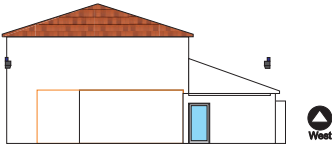
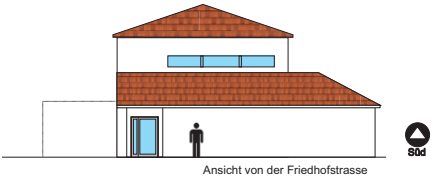
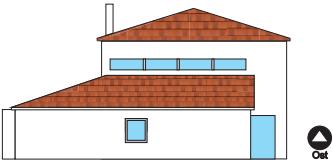
THE SPACE

ZU- UND NEUBAU

alle Angaben in Meter



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



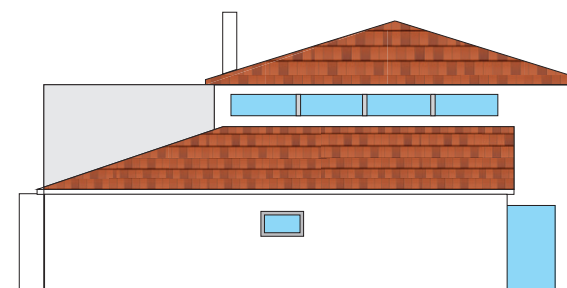
THE SPACE

ZU- UND UMBAU

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



▲
Nord



▲
Ost



▲
Süd



▲
West

THE SPACE

LAGE

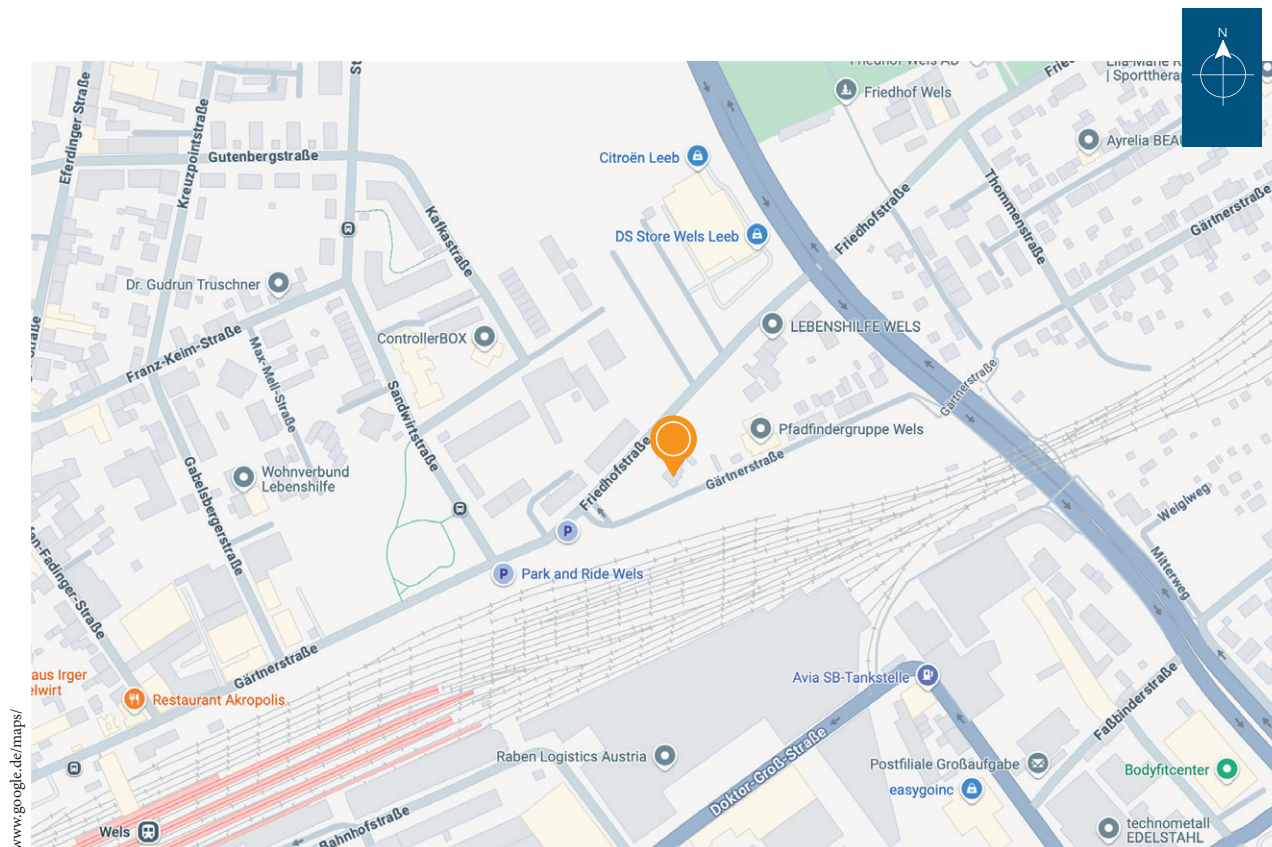
ZU FUSS:

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



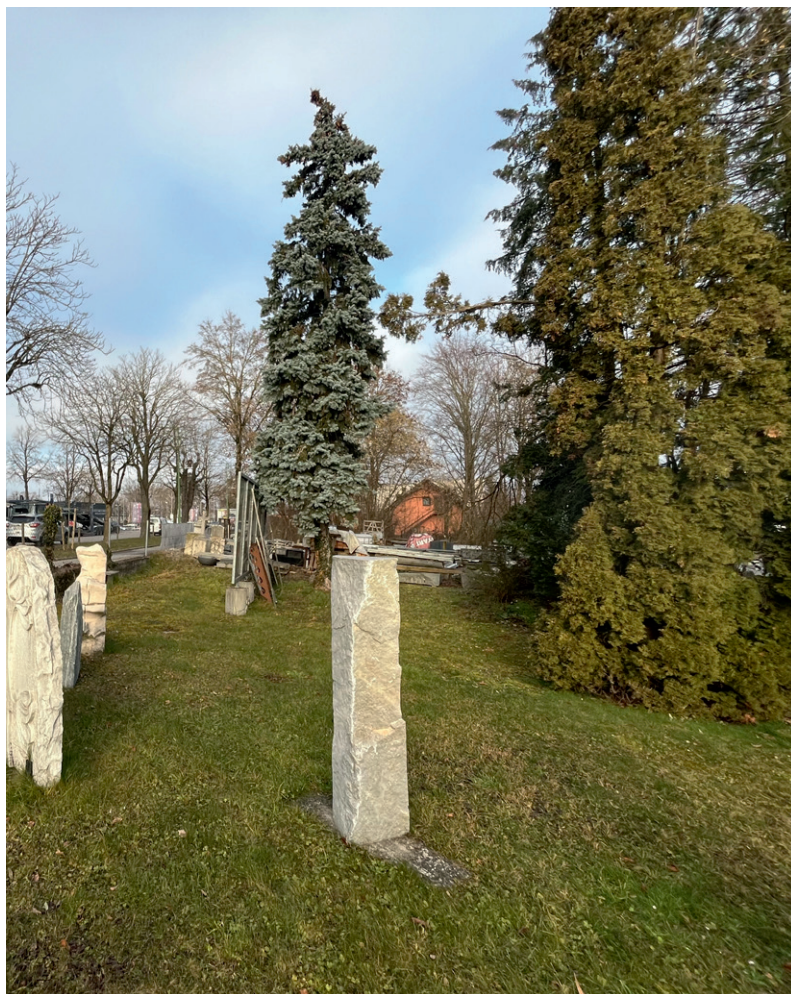
THE SPACE

EINDRÜCKE



THE SPACE

EINDRÜCKE



THE SPACE

EINDRÜCKE



KONTAKT

 **Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**



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.