

FREI. RAUM



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand 06.04.2026

Projektadresse

Freistädterstr 217a, 4040 Linz

Errichter

GPM Hotel- Geschäfts- und Wohnungserrichtungs GmbH

Wichtige Fakten

- 8 hochwertige Eigentumswohnungen
- Vielfältige Grundrisse mit 1 bis 4 Zimmern
- Wohnflächen von ca. 15 m² bis 145 m²
- Nahezu alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse bzw. Loggia bzw. Garten
- Insgesamt 9 PKW-Stellplätze stehen sowohl in hauseigenen Carportanlagen als auch als Freiluftstellplätze zur Verfügung



Lage

Die Freistädterstraße 217a überzeugt durch ihre attraktive Lage im beliebten Linzer Stadtteil St. Magdalena. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein kompakter Nahversorgungsbereich rund um die Griesmayrstraße und Pulvermühlstraße. Hier liegen die St. Magdalena Apotheke, der SPAR, das Ristorante La Ruffa St. Magdalena, der Weinstadt Urfahr sowie die Straßenbahnhaltestelle Linz/Donau St. Magdalena. Diese Einrichtungen sind in etwa 500 bis 800 Meter entfernt und damit in wenigen Minuten erreichbar.

Etwas weiter nördlich befindet sich die BILLA, die in rund 1,2 Kilometern erreichbar ist.

Östlich beziehungsweise nordöstlich des Projekts liegt die Familienoase Biesenfeld in einer Entfernung von etwa 1,5 Kilometern und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Familien.

Westlich beziehungsweise nordwestlich befinden sich der Washplex Linz-Urfahr sowie die Nah&Frisch punkt Tankstelle Hans Hoffelner, die jeweils in rund 1 Kilometer Entfernung liegen.

Für Freizeit und Sport bieten die großzügigen Grünflächen südwestlich des Projekts ideale Möglichkeiten. Hier befinden sich Swingolf Linz und Discgolf Linz in etwa 2 bis 3 Kilometern Entfernung. Noch weiter nordwestlich liegt das ATZ Tenniszentrum Linz, das in rund 3 Kilometern erreichbar ist.



FREI.RAUM – Freistädterstraße 217a

Auf der bestehenden, prominent an der Freistädterstraße gelegenen italienischen Villa wird ein zweigeschossiger Dachaufbau in moderner Leichtbauweise errichtet. Der Dachaufbau präsentiert sich zum Straßenraum hin in einer zurückhaltenden und zugleich markanten Architektursprache. Farblich kontrastierende Oberflächen, klare Linien und scharfe Kanten verleihen dem Gebäude ein zeitlos elegantes Erscheinungsbild.

Die Dachhaut wird aus hochwertigen ALU-Blechlamellen oder vergleichbaren Fassadenelementen, wie beispielsweise Max Exterior, ausgeführt. Großformatige, möglichst flächenbündige Atelierverglasungen unterstreichen die moderne Formensprache und schaffen lichtdurchflutete Wohnräume.

Mehrere markante Gaupen und großzügige Einschnitte strukturieren den Dachaufbau und betonen die städtebaulich wirksame Hauptfront in Richtung Donau.

1. Ausstattung und Materialien

1.1 Fenster

- Hochwertige Markenfenster
- Im Bestand Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Im Dachgeschoss Aluminiumverglasungen mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Sonnenschutz im Dachgeschoss durch seitlich geführte, witterungsbeständige Raffstores mit elektrischer Bedienung



1.2 Türen

- Große Sicherheitseingangstüren mit Widerstandsklasse WK2 oder WK3, abhängig vom gewählten Ausstattungspaket
- Türspion und Gegensprechanlage
- Im Dachgeschoss großteils flächenbündige, stumpf einschlagende Innentüren mit lichter Höhe von ca. 2,10 m bis 2,20 m
- In Nebenräumen gefälzte Türblätter
- In den Untergeschossen großteils Holz-Umfassungszargen, weiß lackiert
- Elegante und ergonomische Türbeschläge



1.3 Boden- und Wandbeläge

- Großformatige Feinsteinzeug-Bodenfliesen im Format ca. 60 x 120 cm
- Großformatige, kalibrierte Wandfliesen im Format ca. 60 x 30 cm in Weiß
- Hochwertiges Dreischicht-Fertigparkett in den Wohn- und Schlafräumen, beispielsweise Weitzer Eiche geölt
- Ausführung als Landhausdielen oder Langriemen mit ca. 4 mm Nutzschrift
- Im Erdgeschoss Verlegung von hochwertigem Tafelparkett
- Weiße, glatt lackierte Sockelleisten
- In Stiegenhäusern und Erschließungsgängen Kunstharzboden oder Feinsteinzeug
- Auf Loggien und Terrassen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Feinsteinzeug
- Im Außenbereich Holz- oder Holzoptikdielen auf geeigneter Unterkonstruktion

Fliesenboden:



Parkettboden:



1.4 Heizung und Kühlung

- Energieeffizientes Heiz- und Kühlsystem über zentrale Luft-Wärmepumpe
- Bis zu 60 % Energieeinsparung gegenüber konventionellen Heizsystemen
- Individuell regelbare Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Zusätzliche Fan Coils in den Penthäusern

1.5 Sanitärausstattung

Die Sanitärausstattung erfolgt mit hochwertigen Markenprodukten, beispielsweise Fabrikat Kludi.

- Elegante und zeitlose Sanitärgegenstände in Weiß
- Einhandmischer-Armaturen
- Waschmaschinenanschluss und Ablauf im Bad und/oder Hauswirtschaftsraum
- Frostsicherer Wasseranschluss auf Loggia oder Terrasse
- Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten und Handwaschbecken
- Große, bodengleiche und verflieste Duschbereiche
- Design-Sanitärgegenstände, beispielsweise von Villeroy & Boch oder vergleichbaren Herstellern
- Hochwertige Markenarmaturen, beispielsweise Kludi



1.6 Elektroinstallationen

Die Elektroinstallation erfolgt mit hochwertigen Schalterprogrammen, beispielsweise Fabrikat JUNG.

Küche

- Anschluss für E-Herd
- Zwei Steckdosen für Kühlschrank und Gefrierschrank
- Ein Deckenauslass mit Schalter
- Ein Wandauslass mit Schalter
- Fünf Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte
- Eine Schuko-Steckdose für Dunstabzug
- Eine Schuko-Steckdose für Geschirrspüler
- Ein batteriebetriebener Brandrauchmelder

Wohnzimmer

- Sechs Schuko-Steckdosen
- Ein Deckenauslass mit Wechselschalter bis 20 m²
- Ab 20 m² zwei Deckenauslässe
- Antennenanschluss für Fernsehen
- Zusätzliche Leerverrohrung für Internet- oder Netzwerkverkabelung

Schlafzimmer

- Zwei Schuko-Steckdosen im Bereich der Betten
- Eine Reinigungssteckdose im Bereich der Lichtschalter
- Ein Deckenauslass mit Kreuzschalter
- Eine zusätzliche Schuko-Steckdose
- Antennenanschluss für Fernsehen
- Zusätzliche Leerverrohrung für Internet- oder Netzwerkverkabelung
- Spannungsfreischaltung auf Wunsch möglich

Zimmer

- Drei Schuko-Steckdosen
- Ein Deckenauslass mit Schalter
- Antennenanschluss für Fernsehen
- Zusätzliche Leerverrohrung für Internet- oder Netzwerkverkabelung

Vorzimmer

- Zentrale Videosprechstelle zur Hauseingangstür
- Beschrifteter Wohnungsverteiler
- Leerverteiler für Internet, Switch, Alarmanlage oder ähnliche Anwendungen
- Deckenauslass mit Wechselschaltern oder Bewegungsmelder
- Klingelanlage mit Klingeltaster vor der Wohnungstür
- Reinigungssteckdose
- Eine zusätzliche Schuko-Steckdose

Abstellraum / Hauswirtschaftsraum

- Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- Eine Schuko-Steckdose
- Eine Schuko-Steckdose für Waschmaschine
- Eine Schuko-Steckdose für Trockner

Bad

- Schuko-Steckdose für Reinigung
- Steckdose beim Waschbecken
- Wandauslass im Bereich des Waschbeckens
- Deckenauslass mit Schalter
- Schuko-Steckdose für Handtuchradiator
- Anschluss für Abluftventilator mit Zeitschalter
- Badewannen- bzw. Brausetassenerdung

WC

- Deckenauslass mit Schalter
- Anschluss für Abluftventilator mit Nachlaufrelais

Loggia / Terrasse

- Wandauslass für Leuchte mit Schalter
- Feuchtraum-Schuko-Steckdose

Kellerabteil

- Deckenauslass für Leuchte mit Schalter
- Eine Schuko-Steckdose



2. Zusatzmodule auf Anfrage gegen Aufpreis

Multimedia

- Leerverrohrung für Dolby-Surround-Systeme
- Zusätzliche Verkabelung für Internet- und Telefonanschlüsse

Control – Bussteuerung

- Lichtschaltung mit Zentralschalter und Dimmfunktion
- Jalousiesteuerung mit Zentralschaltung
- Heizungssteuerung mit Einzelraumregelung

Gesundheit

- Spannungsfreischaltung in Schlafräumen

Sicherheit

- Alarmanlage mit Überwachung der Wohnungseingangstür sowie der Terrassen- und Loggiatüren

Behaglichkeit

- Strömungsfreies Kühlen über Fußboden- und Deckenkühlung
- Temperaturreduktion von ca. 6 °C gegenüber der Außentemperatur möglich

Interior Design

- Küchenplanung
- Möblierungsplanung
- Farbgestaltung
- Lichtdesign

Urban Garden

- Individuelle Terrassengestaltung

Fireplace

- Offener Kamin oder Kamineinsatz, soweit technisch möglich

3. Allgemeine Bereiche

Carportanlage

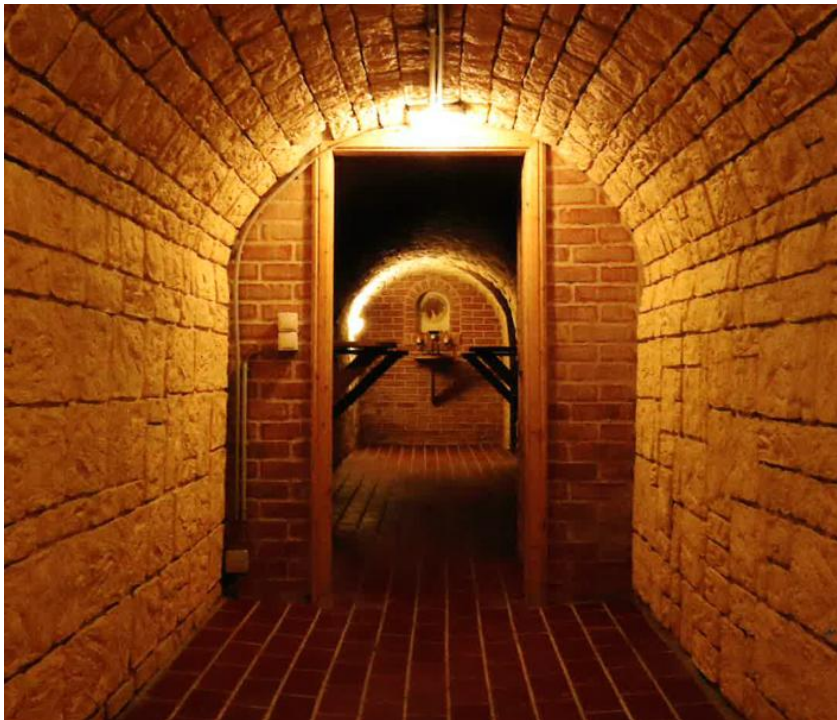
- Gedeckte Carportanlage direkt vor dem Haupteingangsbereich
- Automatische Beleuchtung
- Abgezäunte und gesicherte Ausführung

Außenanlagen und Innenhöfe

- Gestaltung gemäß Grünraumplanung
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern entlang der Zugangswege
- Mülltonnen und Müllboxen gemäß Planung des Architekten und der Hausverwaltung

Wein- und Verkostungskeller

- Eigener Weinlager- und Verkostungskeller für Bewohner



Stiegenhaus und Gänge

- Klingeltaster vor jeder Wohnungseingangstür
- Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert

Kellerbereiche

- Ausreichend große Kellerabteile
- Allgemeiner Kellerraum mit WC und Dusche
- Zwei getrennte Aufenthalts- und Veranstaltungsräume für Familienfeiern oder Abendveranstaltungen

4. Diverses

Infrastruktur

- Anschluss an Stromnetz, Wasser und Abwasser des örtlichen Versorgungsunternehmens
- Zentrale Einspeisung von Festnetz- und Kabelanschlüssen

Feuerlöscher

- Montage gemäß behördlichen Vorschriften

Brieffachanlage

- Art und Ausführung nach Wahl des Architekten und der Hausverwaltung
- Montage im Eingangsbereich des Gebäudes

Gegensprechanlage

- Inklusive Türöffnungsfunktion

Schließanlage

- Sicherheitszylinder mit gesperrtem Profil

Bauendreinigung

- Übergabe der Wohnungen in besenreinem Zustand

Anschlusskosten

- Anschlusskosten werden direkt vom jeweiligen Ver- oder Entsorgungsunternehmen an den Käufer verrechnet

Sonstige Anmerkungen

- Abbildungen sind Symbolfotos, Änderungen vorbehalten. Sollten zwischen der vorliegenden Leistungsbeschreibung BAB und den Plänen bzw. Visualisierungen Unterschiede bestehen, so gilt die Leistungsbeschreibung.

Projektbeteiligte:

Vertrieb



Spree Verwaltung GmbH
Höllmühlstraße 67
4040 Linz

Bauträger



GPM Hotel- Geschäfts- und Wohnungserrichtungs
GmbH
Höllmühlstraße 67
4040 Linz

Planung Architektur



glut ARCHITEKTUR ZT GmbH
Hafenstraße 61
4020 Linz

Planung Technische Gebäudeausrüstung



TB P&S Freunschlag GmbH
Höllmühlstraße 67
4040 Linz