

# GRÜNE ALLEE GALLNEUKIRCHEN - 2 und 3-Zimmer Wohnungen, 55-70m² NEUBAU ERSTBEZUG



## VERKAUFSPLAN - TOP 15

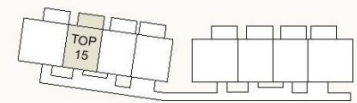
### Erdgeschoss | Haus Süd

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Wohnfläche             | 54,69 m <sup>2</sup> |
| Loggia                 | 4,86 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche inkl Loggia | 59,55 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil           | 5,73 m <sup>2</sup>  |
| Parkplatz P15 TOP 39   | 14,00 m <sup>2</sup> |

### Flächenaufstellung

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Vorraum  | 6,51 m <sup>2</sup>  |
| Bad      | 5,91 m <sup>2</sup>  |
| WC       | 1,85 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen | 11,91 m <sup>2</sup> |
| Wohnen   | 26,57 m <sup>2</sup> |
| AR       | 1,94 m <sup>2</sup>  |
| Loggia   | 4,86 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse | 9,81 m <sup>2</sup>  |
| Garten   | 35,44 m <sup>2</sup> |

### Übersichtsplan



Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.  
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der  
Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.  
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)  
Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

**ASI Immobilien** GmbH

**Objektnummer: 290**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Schaffelhoferweg 5               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4210 Gallneukirchen              |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 54,69 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 59,55 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 35,44 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 5,73 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,69                           |
| Kaufpreis:                    | 268.060,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Preis für belagsfertig. Schlüsselfertiger Preis € 286.820,--. Zuzüglich Parkplatz je € 7.000,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





## Übersichtsplan Erdgeschoss

Haus Süd

|         |                      |
|---------|----------------------|
| TOP 13* | 59,29 m <sup>2</sup> |
| TOP 14* | 59,55 m <sup>2</sup> |
| TOP 15* | 59,55 m <sup>2</sup> |
| TOP 16* | 75,17 m <sup>2</sup> |

\*inkl. Loggia

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.  
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Illustration und sind nicht Teil  
des Kaufpreises.  
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)

Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

**ASI Immobilien** GmbH







#### Übersichtsplan Kellergeschoss

Haus Nord

Kellerabteil: 5,87 m²

Kellerabteil: 5,88 m²

Kellerabteil: 5,73 m²

TOP 1 | TOP 3-5 | TOP 8-11 | TOP 18-20

TOP 21 | TOP 6-7 | TOP 16-17

TOP 12-15 | TOP 21-24

**Immobiliën**













## VERKAUFSPLAN - TOP 15

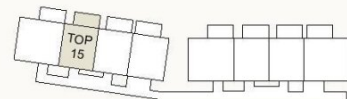
### Erdgeschoss | Haus Süd

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Wohnfläche             | 54,69 m <sup>2</sup> |
| Loggia                 | 4,86 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche inkl Loggia | 59,55 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil           | 5,73 m <sup>2</sup>  |
| Parkplatz P15 TOP 39   | 14,00 m <sup>2</sup> |

### Flächenaufstellung

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Vorraum  | 6,51 m <sup>2</sup>  |
| Bad      | 5,91 m <sup>2</sup>  |
| WC       | 1,85 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen | 11,91 m <sup>2</sup> |
| Wohnen   | 26,57 m <sup>2</sup> |
| AR       | 1,94 m <sup>2</sup>  |
| Loggia   | 4,86 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse | 9,81 m <sup>2</sup>  |
| Garten   | 35,44 m <sup>2</sup> |

### Übersichtsplan



Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.  
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der  
Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.  
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)

Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!



**ASI Immobilien** GmbH





## Übersichtsplan Erdgeschoss

Haus Süd

TOP 13\* | 59,29 m²

TOP 14\* | 59,55 m²

TOP 15\* | 59,55 m²

TOP 16\* | 75,17 m²

\*inkl. Loggia

Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.  
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Illustration und sind nicht Teil  
des Kaufpreises.  
(Es gilt die Bauleistungsbeschreibung!)

Technische sowie Statische Änderungen vorbehalten!

**ASI Immobilien** GmbH













# VERKAUFSPLAN

IMMOBILIEN  
**Schaufler**

## Parkplatz - Anzahl

18 Parkplätze ohne Carport

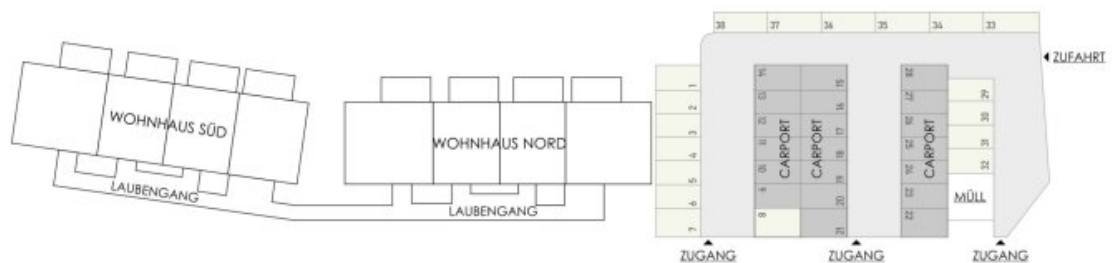
20 Parkplätze mit Carport

## Verkaufspreise Brutto

Parkplatz 7 000,00 €

Carport 8 000,00 €

## Übersichtsplan



# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Gallneukirchen – Modernes Wohnen in bester Lage!

Willkommen in Gallneukirchen – einer charmanten Stadt im Herzen Oberösterreichs! Hier entstehen bis zum Herbst 2026 **24 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen** in zwei modernen Baukörpern – alle **ruhig und westseitig ausgerichtet**. Ein Erstbezug, der Ihnen die einmalige Gelegenheit bietet, Ihre Wohnträume ganz nach Ihren Wünschen zu verwirklichen.

Auch für Anleger bestens zur Vermietung geeignet!!!

## Perfekte Infrastruktur & optimale Verkehrsanbindung

- **Bushaltestelle direkt vor der Haustür** – schnelle Anbindung an die umliegenden Städte
- Einkaufsmöglichkeiten in Gehweite: Supermärkte, Bäckerei und Einkaufszentrum
- Medizinische Versorgung in direkter Nähe: Arzt und Apotheke schnell erreichbar
- **Autobahnanschlüsse und öffentlicher Nahverkehr** sorgen für eine optimale Mobilität

## Attraktive Lage mit hoher Lebensqualität

- **Ruhige Wohngegend** mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Städte
- **Umgeben von Grünflächen & Naherholungsmöglichkeiten** – von der Donau bis zum Mühlviertler Almgebirge
- **Vielfältige Freizeit- & Sportmöglichkeiten**: Wandern, Radfahren, Schwimmen oder Golf in der Umgebung

## Ideal für Familien, Paare und Singles

- Kindergarten und Schule nur wenige Minuten entfernt
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Parks, Spielplätze & Naturgebiete laden zum Erkunden ein



- Ruhige, aber zentrale Lage – perfekt für entspannte Spaziergänge und aktives Leben

## Wohnen mit Komfort & Qualität

- **Energieeffiziente & CO2-neutrale Luftwärmepumpe**, dadurch niedrige Betriebs- Heizungs-, und Wartungskosten
- **Große, lichtdurchflutete Räume** mit einer Raumhöhe von ca. 2,60 m (ausgenommen Dachgeschoß mit teilweise Dachschrägen)
- **Lift** für barrierefreien Zugang
- **Highspeed-Internet & TV-Anschluss** via Liwest
- **PV-Anlage für Allgemein-Strom** (geplant, Betreiber und Eigentümer ASI Immobilien GmbH, dadurch niedrige Betriebs- und Wartungskosten, genaue Konzeption und Tarifierung noch offen)

## Wohnungsoptionen nach Ihren Bedürfnissen

- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zwischen **55 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>**
- Flexible Raumgestaltung: **Zusammenlegung von Einheiten möglich**
- Wählbare Ausstattung: **belagsfertig oder schlüsselfertig**
- **attraktive Anlegerpreise**
- **Parkmöglichkeiten**: Carport (€ 15.000) oder Freiparker (€ 7.000) nicht im Preis inkludiert

**Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung in Gallneukirchen!** Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie!

Der Baubeginn durch die renommierte Baufirma Singer ist bereits erfolgt!!!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <650m

Apotheke <950m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <9.950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <925m

Kindergarten <225m

Universität <6.825m

Höhere Schule <4.550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <775m

Bäckerei <900m

Einkaufszentrum <975m

### **Sonstige**

Bank <925m

Geldautomat <925m

Post <1.025m

Polizei <1.050m

### **Verkehr**

Bus <400m

Autobahnanschluss <1.600m

Bahnhof <5.925m

Straßenbahn <7.975m

Flughafen <8.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap