

# GRÜNE ALLEE GALLNEUKIRCHEN - 2 und 3-Zimmer Wohnungen, 55-70m<sup>2</sup> NEUBAU ERSTBEZUG



## VERKAUFSPLAN - TOP 16

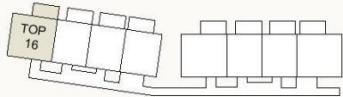
### Erdgeschoss | Haus Süd

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Wohnfläche             | 70,31 m <sup>2</sup> |
| Loggia                 | 4,86 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche inkl Loggia | 75,17 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil           | 5,88 m <sup>2</sup>  |
| Parkplatz P16 TOP 40   | 13,41 m <sup>2</sup> |

### Flächenaufstellung

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Vorraum  | 9,64 m <sup>2</sup>  |
| Bad      | 5,91 m <sup>2</sup>  |
| WC       | 1,79 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen   | 24,09 m <sup>2</sup> |
| Schlafen | 14,63 m <sup>2</sup> |
| Kind     | 11,23 m <sup>2</sup> |
| AR       | 3,02 m <sup>2</sup>  |
| Loggia   | 4,86 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse | 9,81 m <sup>2</sup>  |
| Garten   | 40,95 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!

A S I Immobilien GmbH

Objektnummer: 352

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:                   | 70,31 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 75,17 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 40,95 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 7,64 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,69                           |
| Gesamtmiete                   | 1.122,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 770,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.020,00 €                       |
| Betriebskosten:               | 200,00 €                         |
| USt.:                         | 102,00 €                         |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Die Miete je Stellplatz mit Carport beträgt € 90,-- inkl. USt. und Betriebskosten.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## 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>

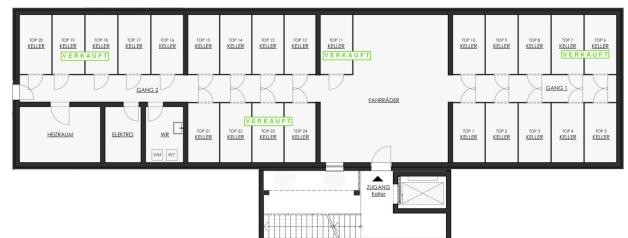
TOP 16\* | 75,17 m<sup>2</sup>

\*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!

**A S I Immobilien**





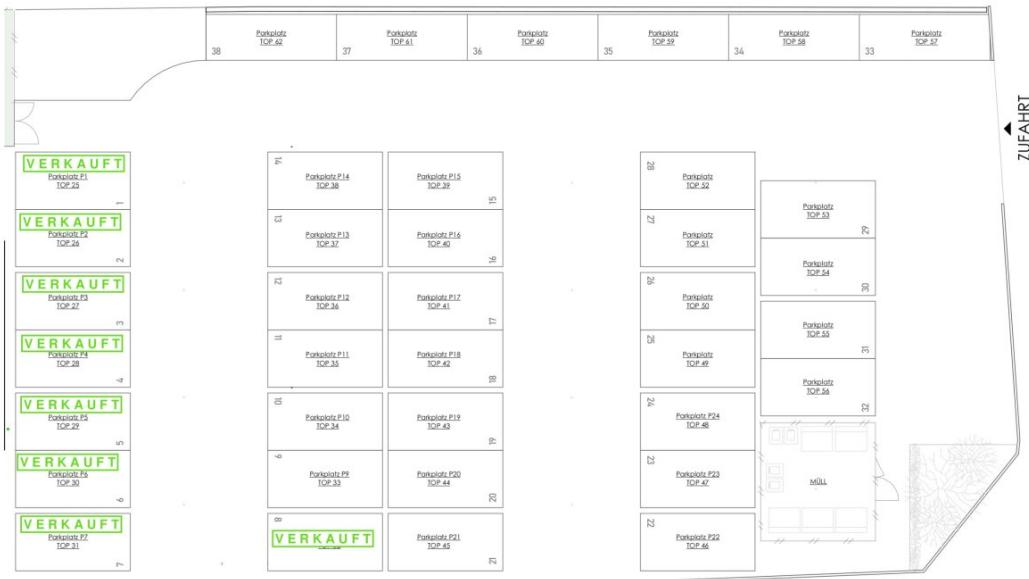
Übersichtsplan Kellergeschoß

Haus Nord

Kellerabteil: 5,87 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,88 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 5,73 m<sup>2</sup>

TOP 1 | TOP 3-5 | TOP 8-11 | TOP 18-20  
TOP 2 | TOP 6-7 | TOP 16-17  
TOP 12-15 | TOP 21-24

ssi Immobilien



# Übersichtsplan Parkplätze

Parkplatz 1- 38 Freiparker









## VERKAUFSPLAN - TOP 16

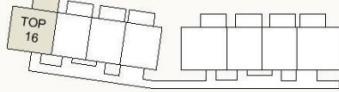
### Erdgeschoss | Haus Süd

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Wohnfläche             | 70,31 m <sup>2</sup> |
| Loggia                 | 4,86 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche inkl Loggia | 75,17 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil           | 5,88 m <sup>2</sup>  |
| Parkplatz P16 TOP 40   | 13,41 m <sup>2</sup> |

### Flächenaufstellung

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Vorraum  | 9,64 m <sup>2</sup>  |
| Bad      | 5,91 m <sup>2</sup>  |
| WC       | 1,79 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen   | 24,09 m <sup>2</sup> |
| Schlafen | 14,63 m <sup>2</sup> |
| Kind     | 11,23 m <sup>2</sup> |
| AR       | 3,02 m <sup>2</sup>  |
| Loggia   | 4,86 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse | 9,81 m <sup>2</sup>  |
| Garten   | 40,95 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!

A S I Immobilien Gmbh



### 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!

**A S I Immobilien**









# VERKAUFSPLAN

IMMOBILIEN **Schaufler**

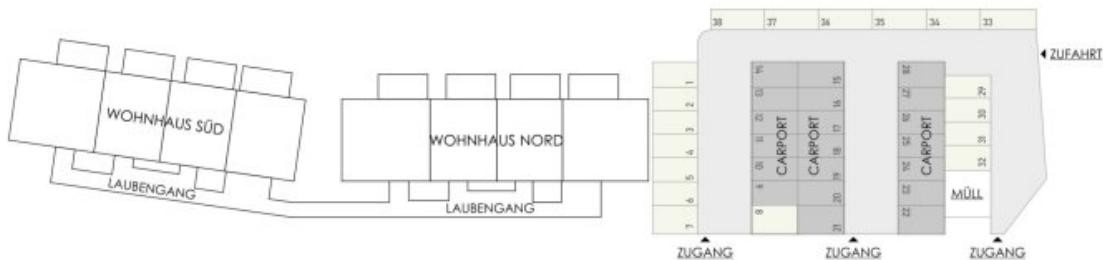
## Parkplatz - Anzahl

18 Parkplätze ohne Carport  
20 Parkplätze mit Carport

## Verkaufspreise Brutto

Parkplatz 7 000,00 €  
Carport 8 000,00 €

## Übersichtsplan



**ASI** Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

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

Willkommen in Gallneukirchen – einer charmanten Stadt im Herzen Oberösterreichs! Hier entstehen bis zum Frühjahr 2026 **24 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen** in zwei modernen Baukörpern – alle **ruhig und westseitig ausgerichtet**. Ein Erstbezug, der Ihnen die einmalige Gelegenheit bietet, Ihre Wohnräume 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**
- **Parkmöglichkeiten:** Carport (€ 15.000) oder Freiparker (€ 7.000)

**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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## 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