

## **Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Licht und Möglichkeiten**



**Objektnummer: 5738/2704**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4210 Gallneukirchen          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1973                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 178,82 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 341,75 m²                    |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 143,19 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 292,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,23                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 595.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

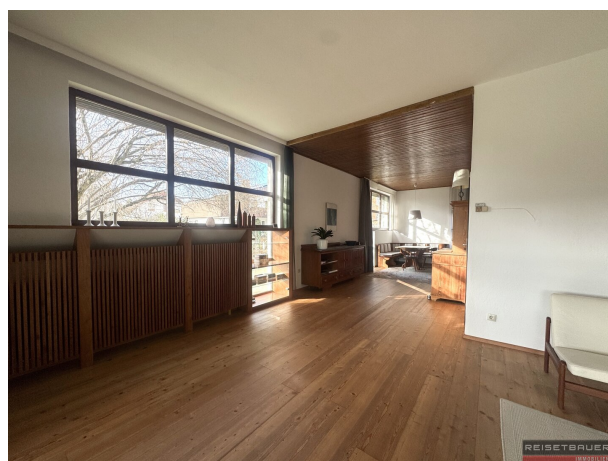
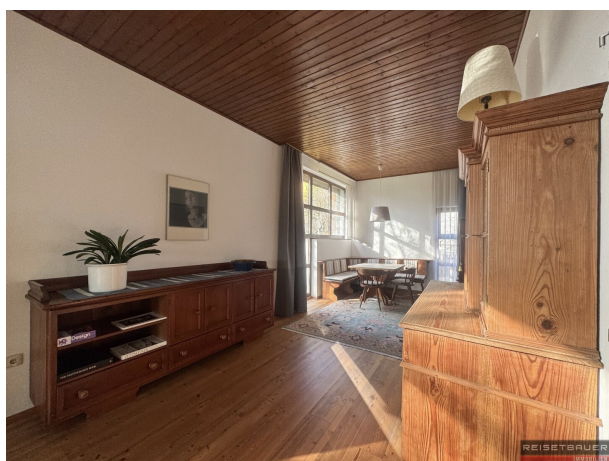


### Nathalie Kapl

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

T +43 732 66 51 80  
H +43 664 461 54 45

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





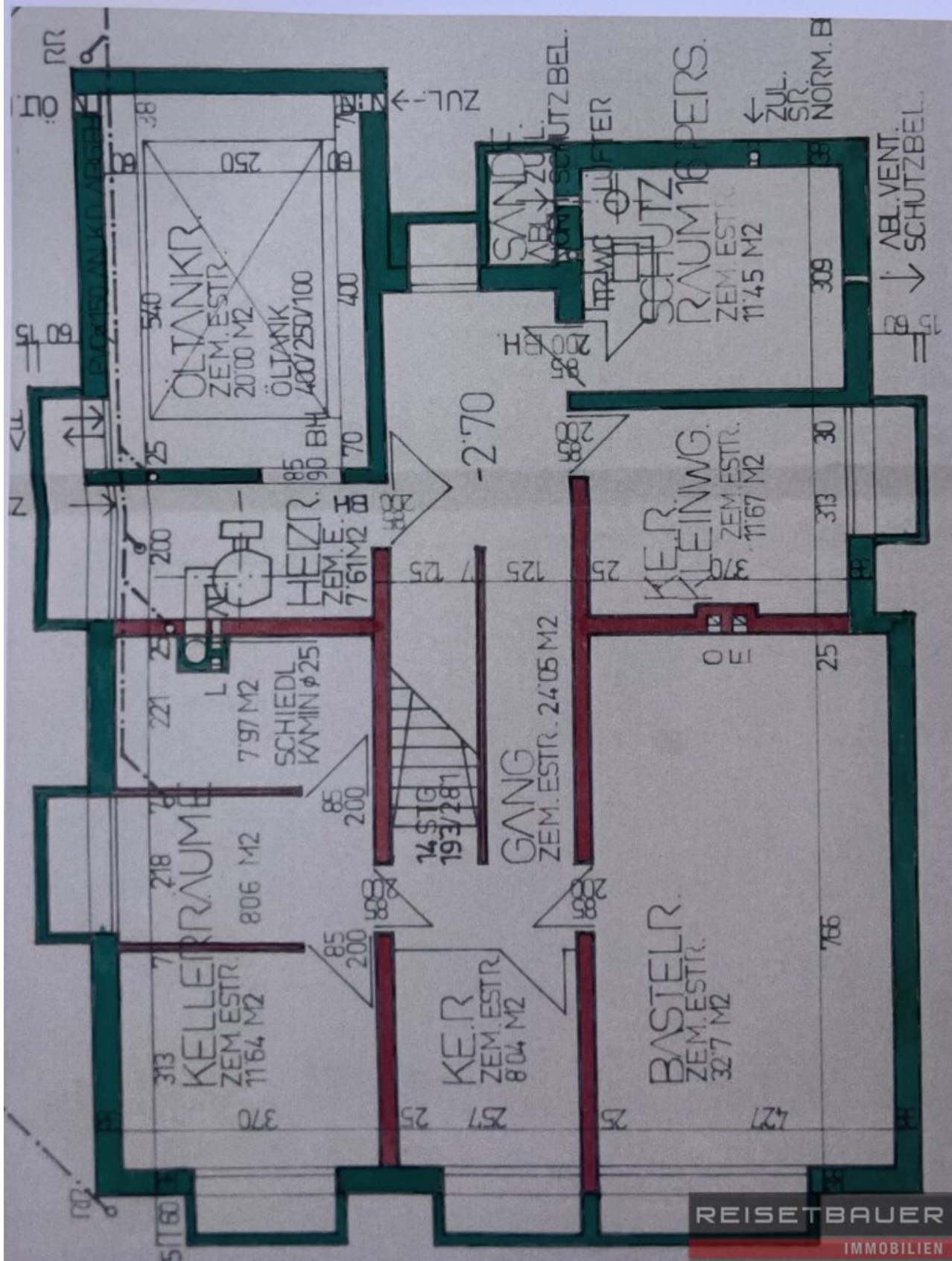






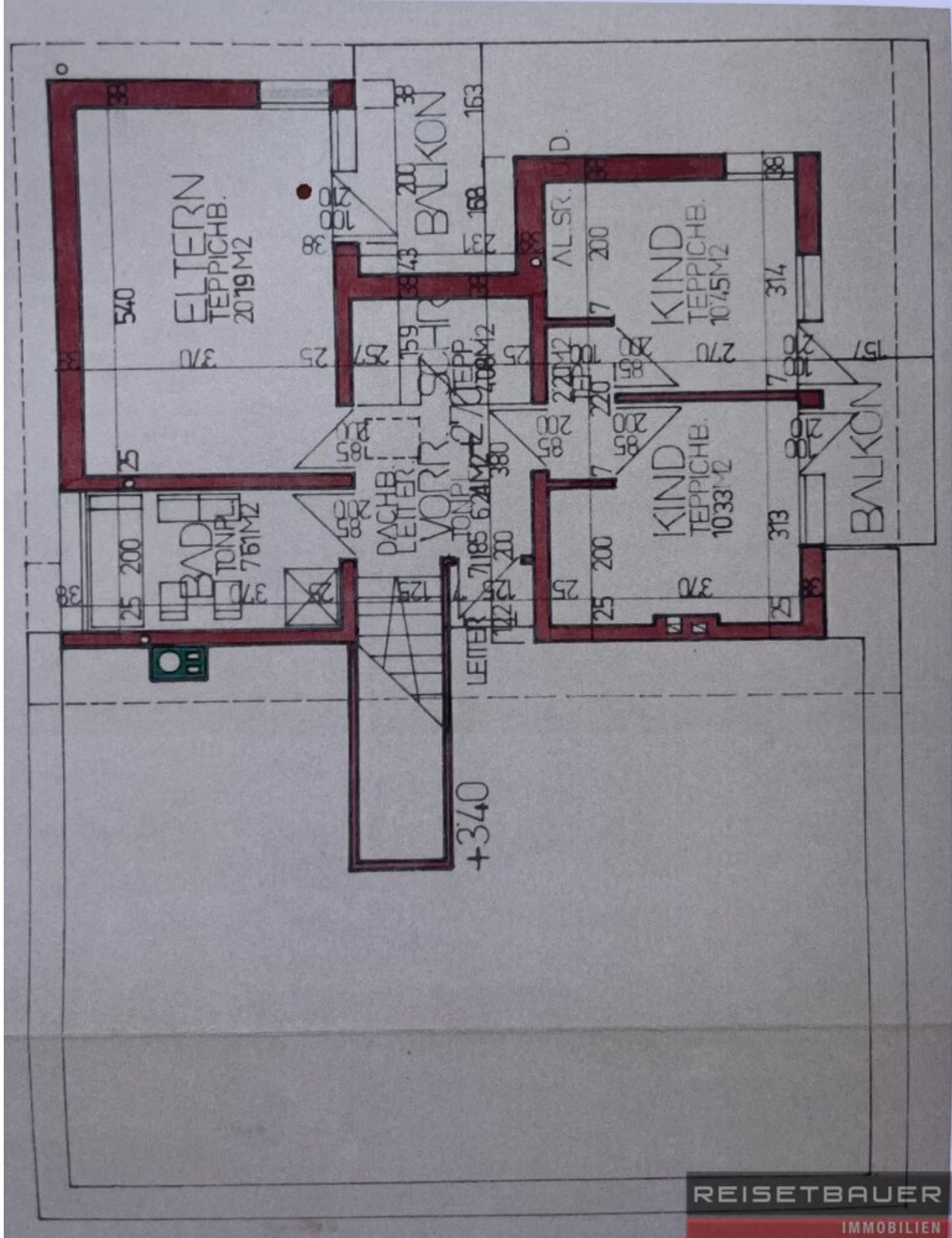


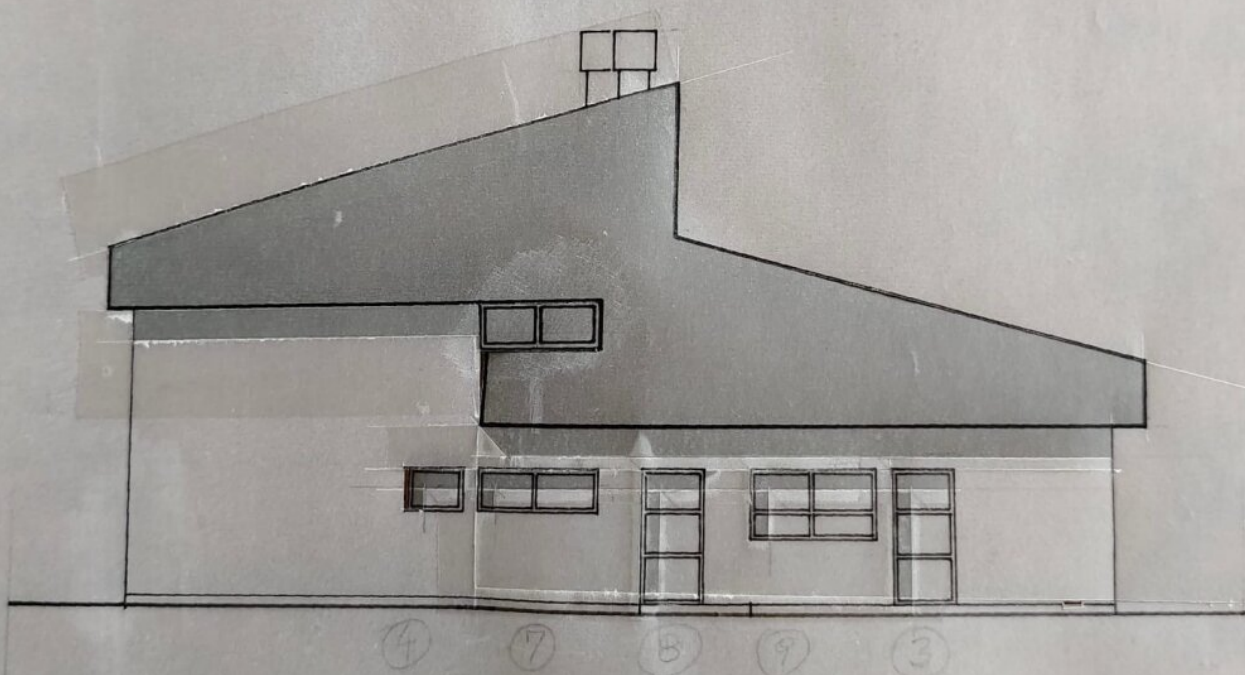
benige



[illegible]REISETBAUER  
IMMOBILIEN

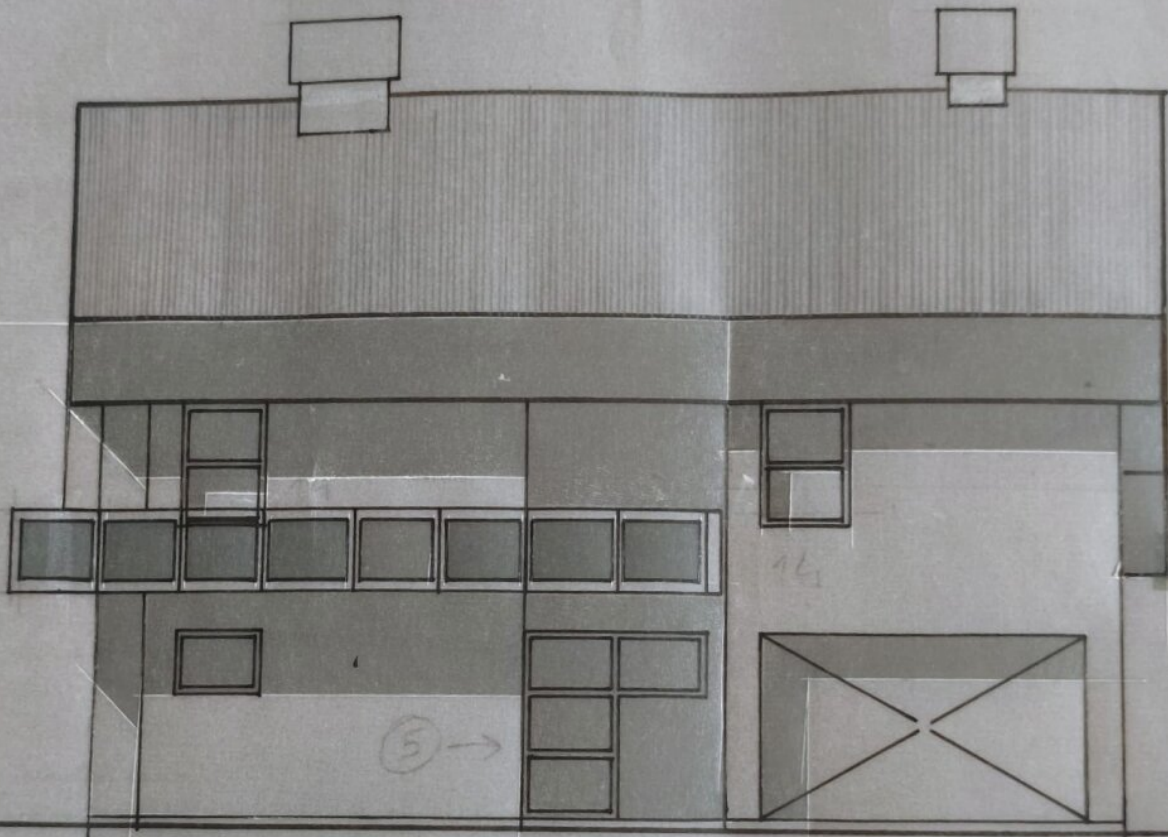
Grundrissplan Obergeschoss



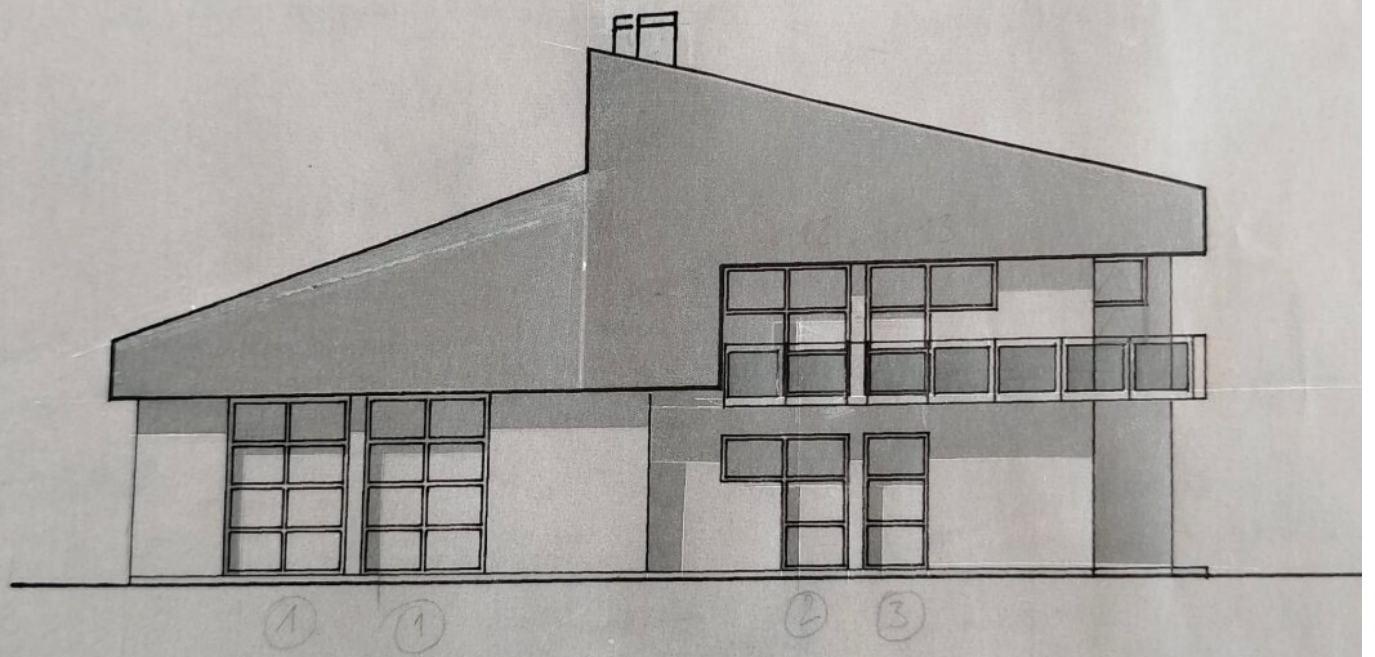


NORDANSICHT

REISETBAUER  
IMMOBILIEN

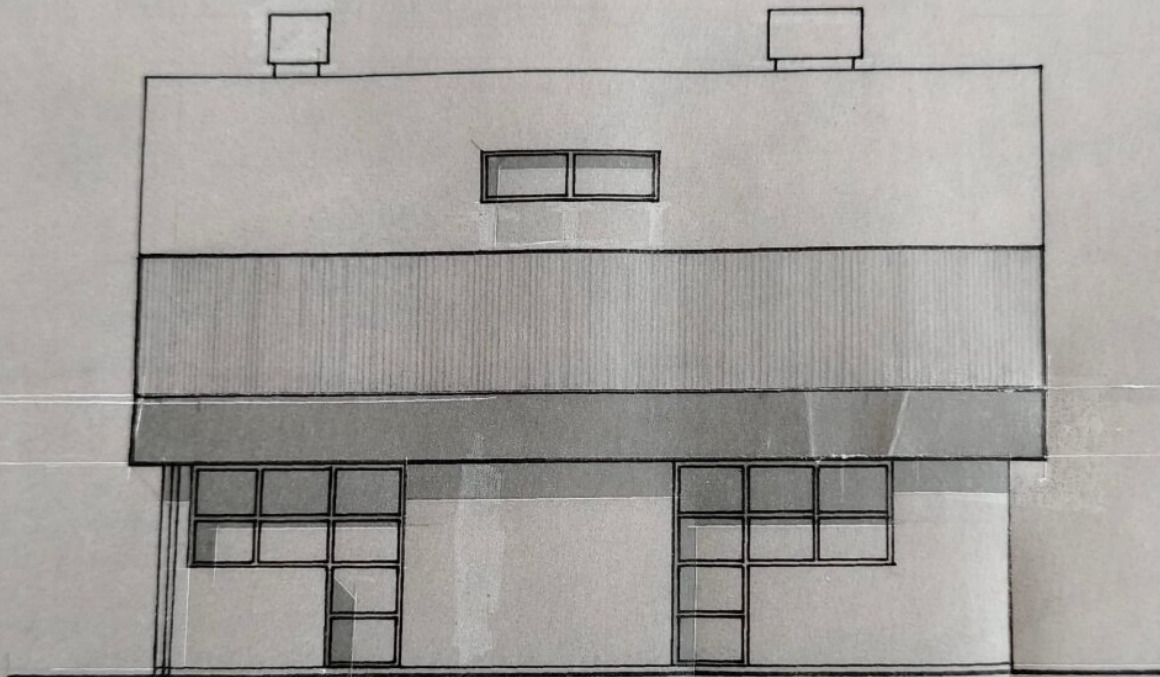


OSTANSICHT

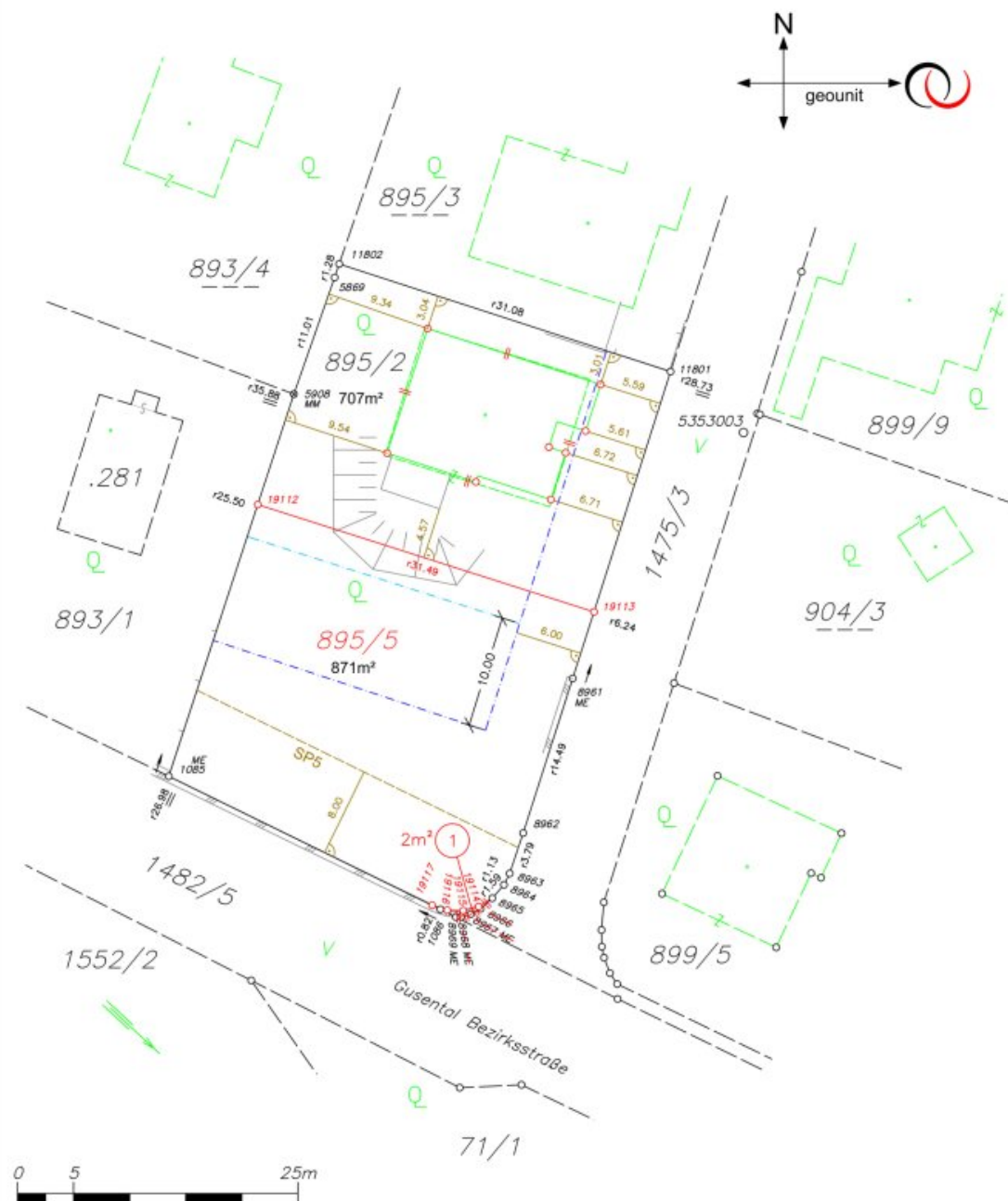


SÜDANSICHT  
HAUS BODINGBAUER  
VARIANTE

REISETBAUER  
IMMOBILIEN



WESTANSICHT



**Legende:**

BZ = Grenzpunktbolzen  
BK = Bordsteinkante  
ER = Eisenrohr  
ES = Eisenstange  
FM = Farbmarke

HE = Hausecke  
KR = Kreuz  
LM = Lochmarke  
ME = Mauerecke  
KM = Kunststoffmarke  
MM = Metallmarke

SB = Grenzstein behauen  
SU = Grenzstein unbehauen  
ZE = Zaunecke  
ZS = Zaunsäule  
ZSE = Zaunsockelecke

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in angenehmer Wohnlage von Gallneukirchen und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> viel Platz für verschiedenste Lebenssituationen. Ein Süd-/Westgarten mit großer Terrasse, ein funktionaler Grundriss sowie helle Räume zählen zu den wichtigsten Vorzügen der Immobilie. Durch die großzügigen Fensterflächen im Wohnbereich entsteht ein natürlicher Lichteinfall, der für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgt.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnetagen und verfügt zusätzlich über ein Kellergeschoss.

### Erdgeschoss

Im Mittelpunkt steht der Wohnraum mit ca. 42 m<sup>2</sup>, ergänzt durch den angrenzenden Essbereich mit ca. 12 m<sup>2</sup>. Die Raumhöhe von 3 Metern verleiht diesem Bereich ein angenehm offenes Raumgefühl, das den Wohnkomfort spürbar erhöht. Weiters befinden sich im Erdgeschoss die Küche mit praktischer Vorratskammer, ein zusätzliches Zimmer, ein Abstellraum, der Vorraum mit Garderobe, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die Terrasse. Diese erweitert den Wohnraum nach draußen und ist der perfekte Ort für gesellige Abende im Freien oder einfach nur, um die Ruhe und Schönheit des Gartens zu genießen. Der Garten ist nach Süd-/Westen ausgerichtet und bietet daher den ganzen Tag über eine optimale Sonneneinstrahlung. Dies ist ideal für Gartenliebhaber und bietet die Möglichkeit, Sonnenbaden, Grillen oder Outdoor-Aktivitäten in vollen Zügen zu genießen. Ein Teil des Erdgeschosses kann bei Bedarf auch als separate Wohneinheit genutzt werden.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer. Ein geräumiges Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort, und ein Ankleidezimmer bietet praktischen Stauraum. Von einem der Schlafzimmer gelangt man direkt auf den sonnigen Balkon.

### Weitere Ausstattungsmerkmale

- unausgebauter Dachboden
- Kellergeschoss mit zusätzlichem Stauraum
- Garage
- Garten mit südwestlicher Ausrichtung
- Stadtplatz in etwa 10 Minuten fußläufig erreichbar
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Bushaltestelle in unmittelbarer Umgebung
- gute Verkehrsanbindung und öffentliche Verkehrsmittel

Das Haus bietet eine gute Grundlage und vielfältige Möglichkeiten – ideal für alle, die ein gut angebundenes Zuhause mit zusätzlichem Gestaltungsspielraum wünschen.

Das Gesamtgrundstück umfasst derzeit 1.658 m<sup>2</sup> und würde gemäß dem Teilungsplan entsprechend aufgeteilt werden.

Gerne stehen wir Ihnen für eine unverbindliche Beratung oder Besichtigung zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <10.000m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <6.500m

Straßenbahn <8.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap