

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



**Objektnummer: 333**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	54,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	203.945,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Anleger-Preis belagsfertig. Schlüsselfertig € 219.014,--. PKW je € 6.090,--, je zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



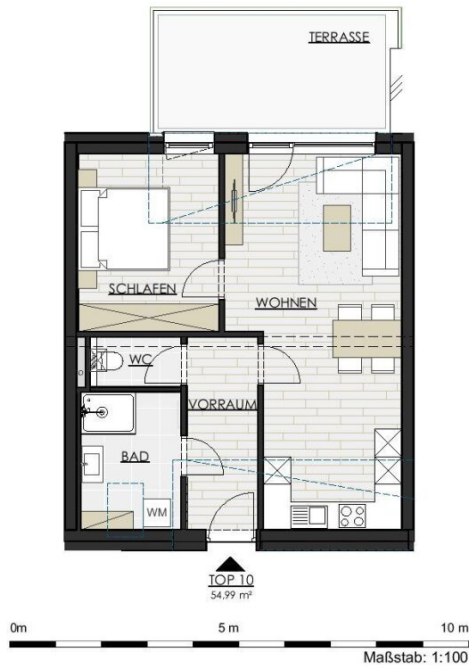
## VERKAUFSPLAN - TOP 10

### Dachraum I Haus Nord

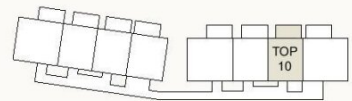
Wohnfläche	54,99 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,87 m <sup>2</sup>
Parkplatz P10 TOP 34	13,41 m <sup>2</sup>

### Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m <sup>2</sup>
Bad	6,57 m <sup>2</sup>
WC	1,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,87 m <sup>2</sup>
Wohnen	28,06 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,61 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 Dachraum

Haus Nord

TOP 09 | 70,19 m<sup>2</sup>  
TOP 10 | 54,99 m<sup>2</sup>  
TOP 11 | 55,13 m<sup>2</sup>  
TOP 12 | 70,37 m<sup>2</sup>

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







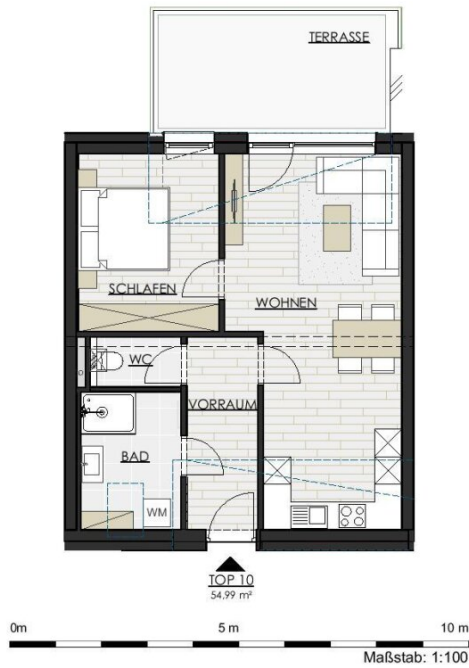
## VERKAUFSPLAN - TOP 10

### Dachraum I Haus Nord

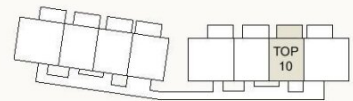
Wohnfläche	54,99 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,87 m <sup>2</sup>
Parkplatz P10 TOP 34	13,41 m <sup>2</sup>

### Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m <sup>2</sup>
Bad	6,57 m <sup>2</sup>
WC	1,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,87 m <sup>2</sup>
Wohnen	28,06 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,61 m <sup>2</sup>

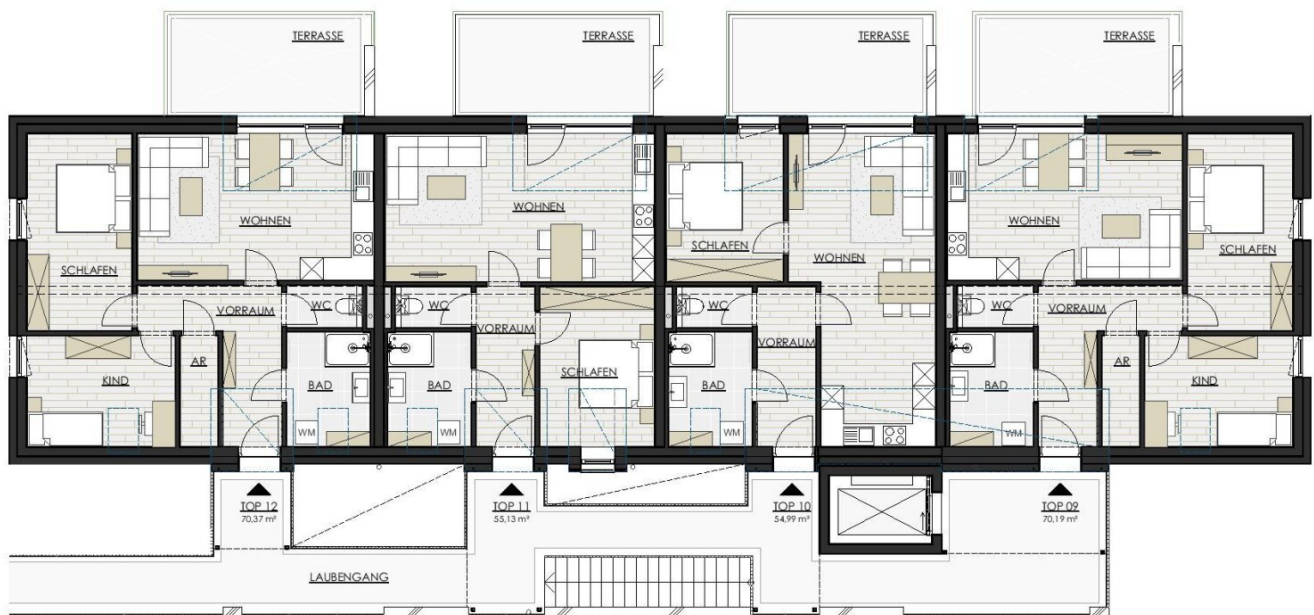


### Übersichtsplan



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 Dachraum

Haus Nord

TOP 09 | 70,19 m<sup>2</sup>  
 TOP 10 | 54,99 m<sup>2</sup>  
 TOP 11 | 55,13 m<sup>2</sup>  
 TOP 12 | 70,37 m<sup>2</sup>

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

# 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 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**
- **Parkmöglichkeiten**: Carport (€ 14.000) 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <550m  
Klinik <1.175m  
Krankenhaus <975m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <225m  
Schule <625m  
Universität <725m  
Höhere Schule <1.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m  
Bäckerei <550m  
Einkaufszentrum <1.975m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.175m  
Polizei <675m

### **Verkehr**

Bus <325m  
Straßenbahn <1.650m  
Bahnhof <1.325m  
Autobahnanschluss <225m  
Flughafen <1.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap