

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



## VERKAUFSPLAN - TOP 20

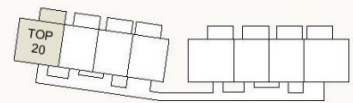
### 1.Obergeschoss | Haus Süd

Wohnfläche	70,37 m <sup>2</sup>
Loggia	4,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche inkl Loggia	75,15 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,87 m <sup>2</sup>
Parkplatz P20 TOP 44	13,41 m <sup>2</sup>

### Flächenaufstellung

Vorraum	9,64 m <sup>2</sup>
Bad	5,91 m <sup>2</sup>
WC	1,85 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	4,78 m <sup>2</sup>
Balkon	9,16 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: 367

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schaffelhoferweg 5
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4210 Gallneukirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,37 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	75,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,87 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Gesamtmiete	1.134,77 €
Kaltmiete (netto)	826,65 €
Kaltmiete	1.031,60 €
Betriebskosten:	204,95 €
USt.:	103,17 €
Infos zu Preis:	

Die Miete je Stellplatz mit Carport beträgt € 95,-- inkl. USt. und Betriebskosten.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Übersichtsplan Obergeschoss

Haus Süd

TOP 17*	59,20 m <sup>2</sup>
TOP 18*	59,47 m <sup>2</sup>
TOP 19*	59,47 m <sup>2</sup>
TOP 20*	75,15 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 m<sup>2</sup>

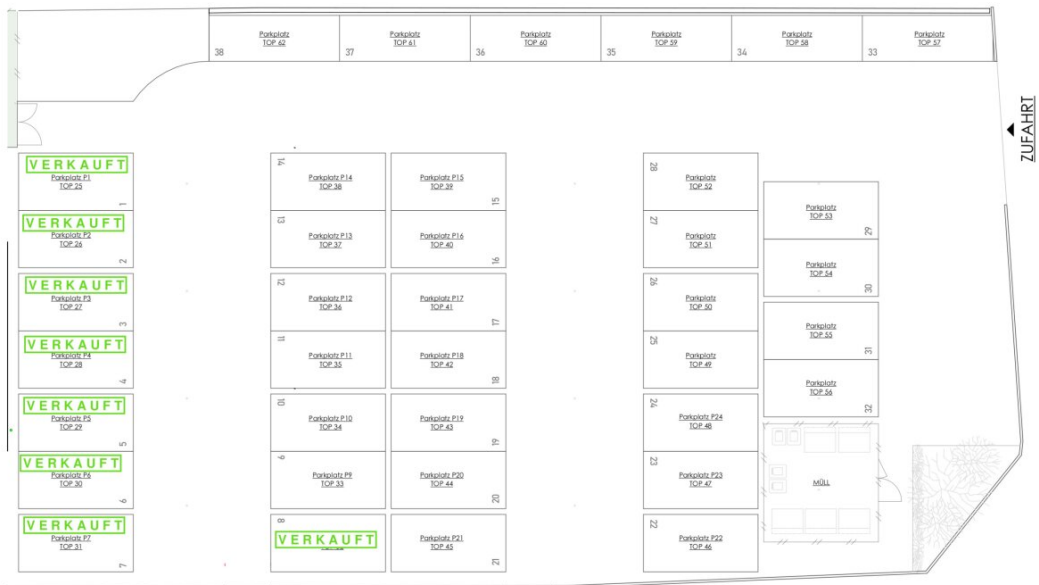
Kellerabteil: 5,88 m<sup>2</sup>

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



Übersichtsplan  
Parkplätze  
Parkplatz 1- 38 Freiparker



**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**







## VERKAUFSPLAN - TOP 20

### 1. Obergeschoss | Haus Süd

Wohnfläche	70,37 m <sup>2</sup>
Loggia	4,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche inkl Loggia	75,15 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,87 m <sup>2</sup>
Parkplatz P20 TOP 44	13,41 m <sup>2</sup>

### Flächenaufstellung

Vorraum	9,64 m <sup>2</sup>
Bad	5,91 m <sup>2</sup>
WC	1,85 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	4,78 m <sup>2</sup>
Balkon	9,16 m <sup>2</sup>

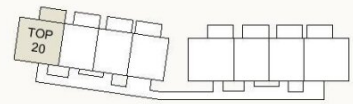


TOP 20  
70,37 m<sup>2</sup>

0m 5m 10m  
Maßstab: 1:100



### 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 Obergeschoss

Haus Süd

TOP 17*	59,20 m <sup>2</sup>
TOP 18*	59,47 m <sup>2</sup>
TOP 19*	59,47 m <sup>2</sup>
TOP 20*	75,15 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









# VERKAUFSPLAN

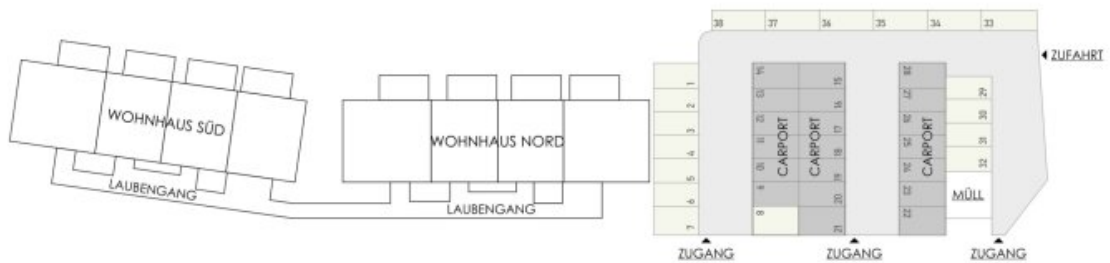
## Parkplatz - Anzahl

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.

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