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

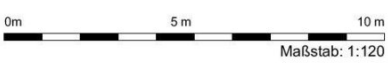












VERKAUFSPLAN - TOP 3

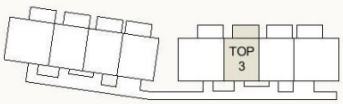
Erdgeschoss I Haus Nord

Wohnfläche	54,69 m²
Loggia	4,86 m²
Nutzfläche inkl Loggia	59,55 m²
Kellerabteil	5,87 m²
Parkplatz P3 TOP 27	14,07 m²

Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m²
Bad	5,91 m²
WC	1,85 m²
Schlafen	11,91 m²
Wohnen	26,57 m²
AR	1,94 m²
Loggia	4,86 m²
Terrasse	9,81 m²
Garten	56,70 m²

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: 385

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 m²
Gesamtfläche:	59,55 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	56,70 m²
Keller:	5,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Gesamtmiete	961,58 €
Kaltmiete (netto)	711,75 €
Kaltmiete	874,16 €
Betriebskosten:	162,41 €
USt.:	87,42 €

Infos zu Preis:

Ein Parkplatz im Freien kann pro Monat um € 60 und ein Carport um € 95 angemietet werden.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Übersichtsplan Erdgeschoss

Haus Nord

TOP 1* | 75,07 m²
TOP 2* | 59,55 m²
TOP 3* | 59,55 m²
TOP 4* | 75,23 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







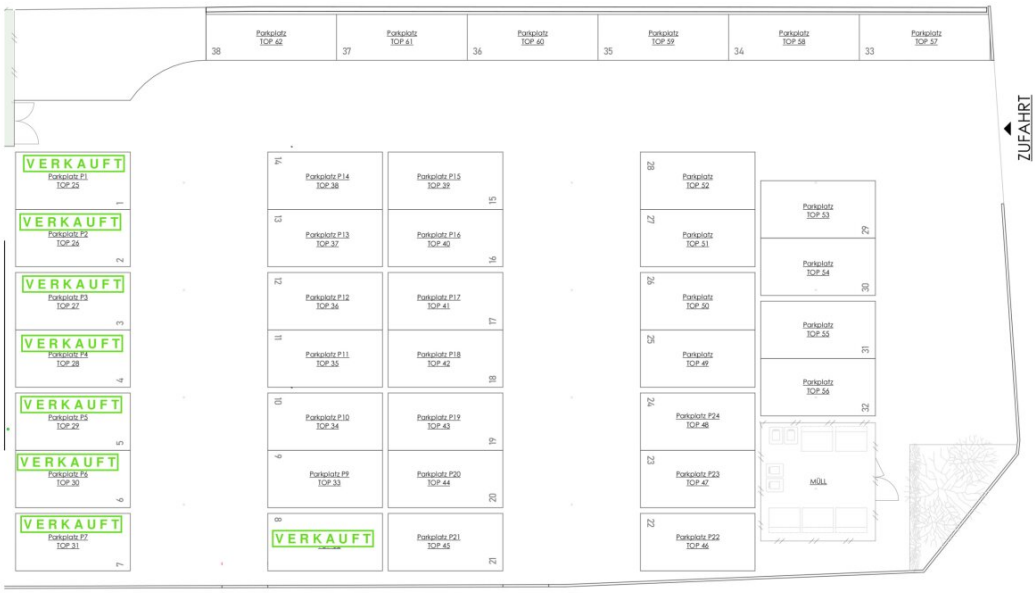




Übersichtsplan Kellergeschoss
Haus Nord

Kellerabteil: 5,87 m²	TOP 1 I TOP 3-5 I TOP 8-11 I TOP 18-20
Kellerabteil: 5,88 m²	TOP 2 I TOP 6-7 I TOP 16-17
Kellerabteil: 5,73 m²	TOP 12-15 I TOP 21-24

ASI Immobilien



Übersichtsplan
Parkplätze

Parkplatz 1- 38 Freiparker

ASI Immobilien GmbH



























0m 5 m 10 m

Maßstab: 1:120

VERKAUFSPLAN - TOP 3

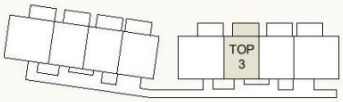
Erdgeschoss I Haus Nord

Wohnfläche	54,69 m²
Loggia	4,86 m²
Nutzfläche inkl Loggia	59,55 m²
Kellerabteil	5,87 m²
Parkplatz P3 TOP 27	14,07 m²

Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m²
Bad	5,91 m²
WC	1,85 m²
Schlafen	11,91 m²
Wohnen	26,57 m²
AR	1,94 m²
Loggia	4,86 m²
Terrasse	9,81 m²
Garten	56,70 m²

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 Nord

TOP 1* | 75,07 m²
TOP 2* | 59,55 m²
TOP 3* | 59,55 m²
TOP 4* | 75,23 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

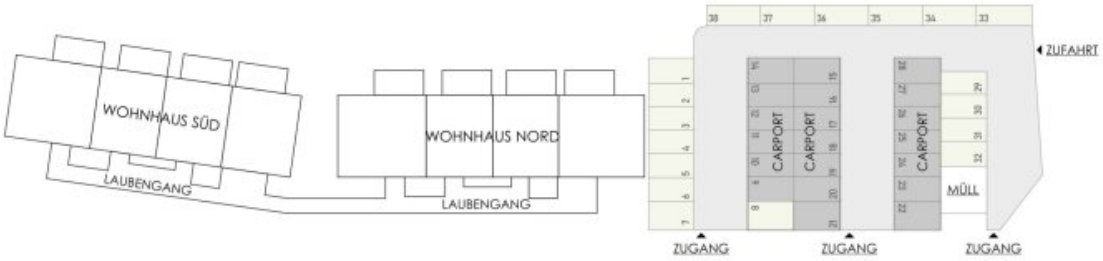
Parkplatz - Anzahl

18 Parkplätze ohne Carport
20 Parkplätze mit Carport

Verkaufspreise Brutto

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

Übersichtsplan











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 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 m² und 70 m²**
- 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

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 <6.750m
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