

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



Objektnummer: 384

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

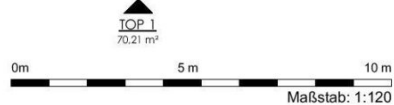
Adresse	Schaffelhoferweg 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4210 Gallneukirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,21 m ²
Gesamtfläche:	75,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	81,90 m ²
Keller:	5,87 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Gesamtmiete	1.223,65 €
Kaltmiete (netto)	907,67 €
Kaltmiete	1.112,41 €
Betriebskosten:	204,74 €
USt.:	111,24 €
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



VERKAUFSPLAN - TOP 1

Erdgeschoss | Haus Nord

Wohnfläche	70,21 m ²
Loggia	4,86 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	75,07 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P1 TOP 25	14,68 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	9,64 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Wohnen	23,93 m ²
Schlafen	14,63 m ²
Kind	11,23 m ²
AR	3,02 m ²
Loggia	4,86 m ²
Terrasse	9,81 m ²
Garten	81,90 m ²

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



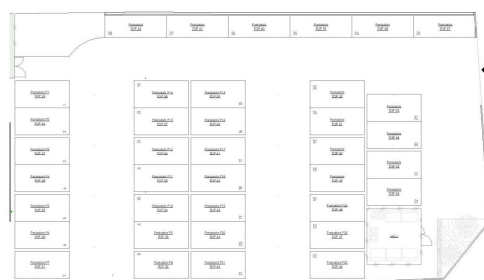
Übersichtsplan Kellerabteil

Haus Nord

Kellerabteil: 5,87 m²
Kellerabteil: 5,88 m²
Kellerabteil: 5,73 m²

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

ASI Immobilien GmbH



Übersichtsplan

Parkplätze

Parkplatz 1- 38 Freiparker

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 G.m.b.H.





Übersichtsplan Kellergeschoss

Haus Nord

Kellerabteil: 5,87 m²

Kellerabteil: 5,88 m²

Kellerabteil: 5,73 m²

TOP 1 | TOP 3-5 | TOP 8-11 | TOP 18-20

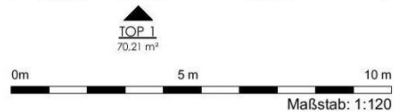
TOP 21 | TOP 6-7 | TOP 16-17

TOP 12-15 | TOP 21-24

Immobiliën







VERKAUFSPLAN - TOP 1

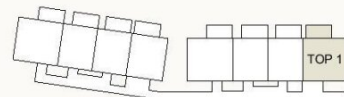
Erdgeschoss | Haus Nord

Wohnfläche	70,21 m ²
Loggia	4,86 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	75,07 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P1 TOP 25	14,68 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	9,64 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Wohnen	23,93 m ²
Schlafen	14,63 m ²
Kind	11,23 m ²
AR	3,02 m ²
Loggia	4,86 m ²
Terrasse	9,81 m ²
Garten	81,90 m ²

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 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 G.m.b.H.









VERKAUFSPLAN

IMMOBILIEN
Schaufler

Parkplatz - Anzahl

18 Parkplätze ohne Carport

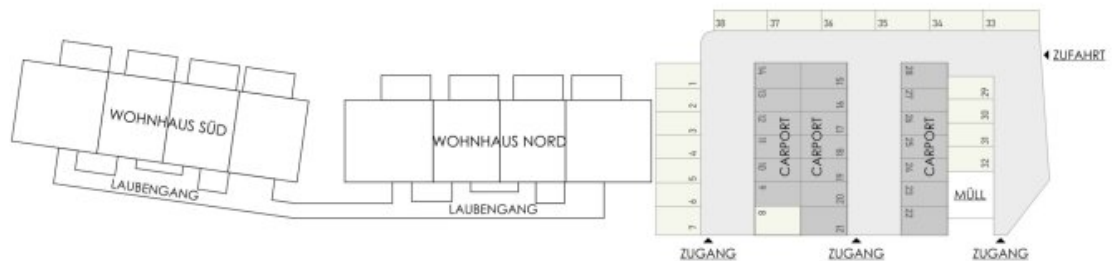
20 Parkplätze mit Carport

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 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) - <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 <6.800m

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