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

Objektnummer: 270

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schaffelhoferweg 1, 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4210 Gallneukirchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,21 m²
Gesamtfläche:	75,07 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	81,90 m²
Keller:	7,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Kaufpreis:	352.420,00 €

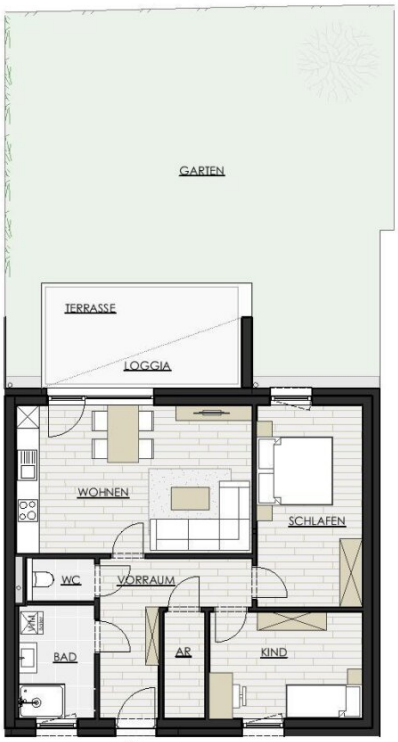
Infos zu Preis:

Preis für belagsfertig. Schlüsselfertiger Preis € 376.070,--. Zuzüglich Freiparker je € 7.000,--

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



0m 5 m 10 m

Maßstab: 1:120

VERKAUFSPLAN - TOP 1

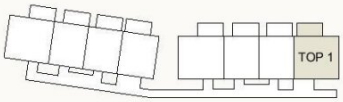
Erdgeschoss I Haus Nord

Wohnfläche	70,21 m²
Loggia	4,86 m²
Nutzfläche inkl Loggia	75,07 m²
Kellerabteil	5,87 m²
Parkplatz P1 TOP 25	14,68 m²

Flächenaufstellung

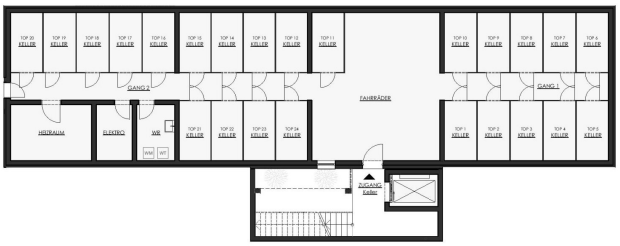
Vorraum	9,64 m²
Bad	5,91 m²
WC	1,85 m²
Wohnen	23,93 m²
Schlafen	14,63 m²
Kind	11,23 m²
AR	3,02 m²
Loggia	4,86 m²
Terrasse	9,81 m²
Garten	81,90 m²

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!

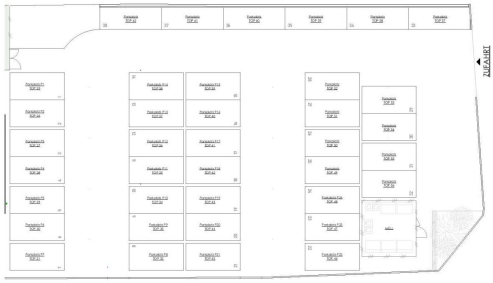
ASI Immobilien GmbH



Übersichtsplan 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 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 GmbH

VERKAUFSPLAN - TOP 1

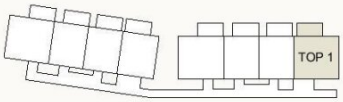
Erdgeschoss I Haus Nord

Wohnfläche	70,21 m²
Loggia	4,86 m²
Nutzfläche inkl Loggia	75,07 m²
Kellerabteil	5,87 m²
Parkplatz P1 TOP 25	14,68 m²

Flächenaufstellung

Vorraum	9,64 m²
Bad	5,91 m²
WC	1,85 m²
Wohnen	23,93 m²
Schlafen	14,63 m²
Kind	11,23 m²
AR	3,02 m²
Loggia	4,86 m²
Terrasse	9,81 m²
Garten	81,90 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

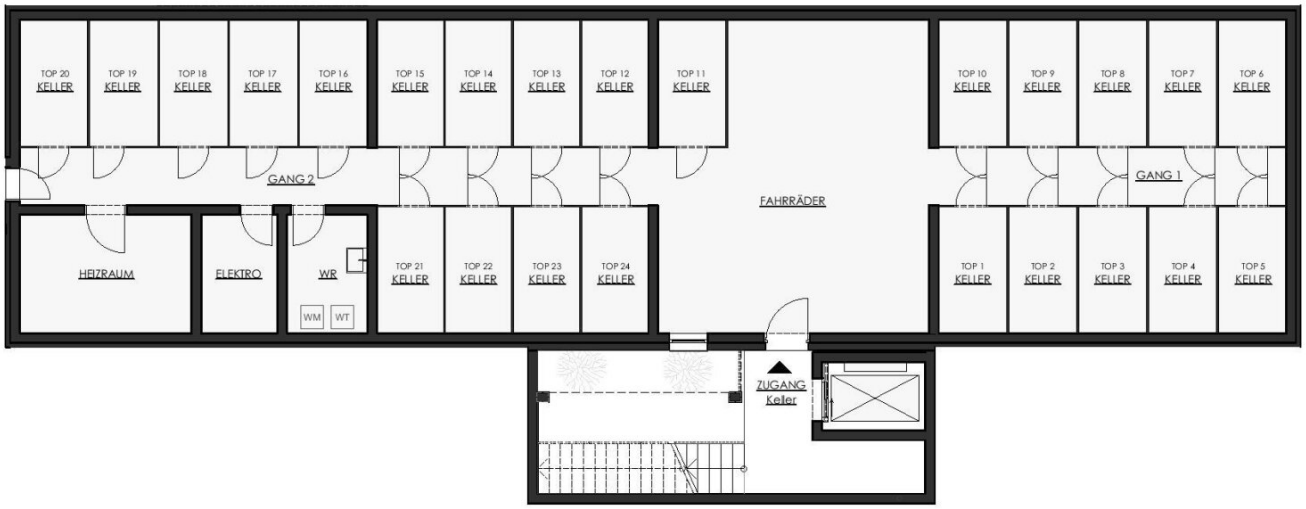
Haus Nord

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

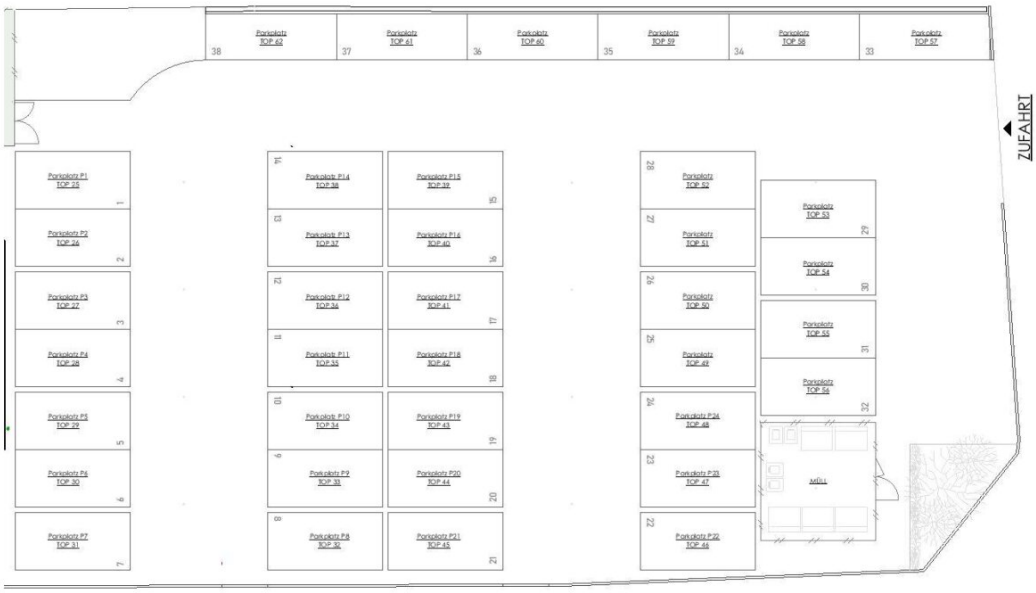


Übersichtsplan Kellergeschoss

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 GmbH



Übersichtsplan
Parkplätze

Parkplatz 1- 38 Freiparker

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.

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** mit Kühlfunktion
- **Große, lichtdurchflutete Räume** mit einer Raumhöhe von 2,60 m
- **Lift** für barrierefreien Zugang
- **Highspeed-Internet & TV-Anschluss** via Liwest

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**
- **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 wird in der KW 19 (Anfang Mai 2025) erfolgen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <650m
Apotheke <925m
Klinik <1.025m
Krankenhaus <9.975m

Kinder & Schulen
Schule <975m
Kindergarten <200m
Universität <6.800m
Höhere Schule <4.575m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <875m
Einkaufszentrum <950m

Sonstige
Bank <900m
Geldautomat <900m
Post <1.000m
Polizei <1.075m

Verkehr
Bus <400m
Autobahnanschluss <1.600m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <5.925m
Flughafen <8.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap