

Schaffelhoferweg 5/3/16, 4210 Gallneukirchen | Wohnung | Objektnummer: 352

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



VERKAUFSPLAN - TOP 16

Erdgeschoss I Haus Süd

Wohnfläche	70,31 m ²
Loggia	4,86 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	75,17 m ²
Kellerabteil	5,88 m ²
Parkplatz P16 TOP 40	13,41 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	9,64 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,79 m ²
Wohnen	24,09 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	40,95 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



Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Schwarzl, MBA MPA

Geschäftsführer

+43 650 9575900

schwarzl@atelier76.at

www.atelier76.at

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



Lage

- Ruhige Wohngegend mit guter Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Städte
- Umgeben von Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel der Donau oder dem Mühlviertler Almgebirge
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung durch nahegelegene Autobahnanschlüsse und den öffentlichen Nahverkehr
- Diverse Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Umgebung, wie zum Beispiel Wandern, Radfahren, Schwimmen oder Golf

Beschreibung

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



IMMOBILIEN
ATELIER76

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!!!

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.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 70,31 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gesamtfläche:	ca. 75,17 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Gartenfläche:	ca. 40,95 m ²	Belagsfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 5,88 m ²	Beziehbar:	31.12.2026
Terrassenfläche:	ca. 9,81 m ²	Mobiliar:	optional
Loggiafläche:	ca. 4,86 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Stellplatzfläche:	ca. 13,41 m ²		
Etage:	EG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	1	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Baujahr:	2025
Keller:	1	Ausrichtung:	Westen
Terrassen:	1		
Loggien:	1	Energieausweis	
Stellplätze:	1	Gültig bis:	23.10.2034
		HWB:	B 43 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,69

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Dachform:	Satteldach	Räume:	WG geeignet
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Fertigparkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Toilette
Belüftung:	Kühlung	Bad:	Dusche
Energietyp:	Neubaustandard	Stellplatzart:	Carport, Parkplatz
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung



Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.180,11 €
Miete pro m ² (exkl. USt.):	11,54 €
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,73 €
Miete:	867,82 €
Betriebskosten:	205,01 €
Umsatzsteuer:	107,28 €
<hr/>	
Monatliche Gesamtbelastung:	1.180,11 €

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos



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



Übersichtsplan
Parkplätze
Parkplatz 1-38 Freiparker

VERKAUFSPLAN

IMMOBILIEN
SCHAUFER

Partiell: - Ansopt

18 Parkplätze ohne Carport

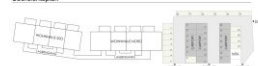
20 Parkplätze mit Carport

Verkaufspreise Brutto:

Parkplatz: 2.800,00 €

Carport: 8.000,00 €

Übersichtsplan





IMMOBILIEN
ATELIER76



IMMOBILIEN
ATELIER76

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654
UID: ATU80762104
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
office@atelier76.at



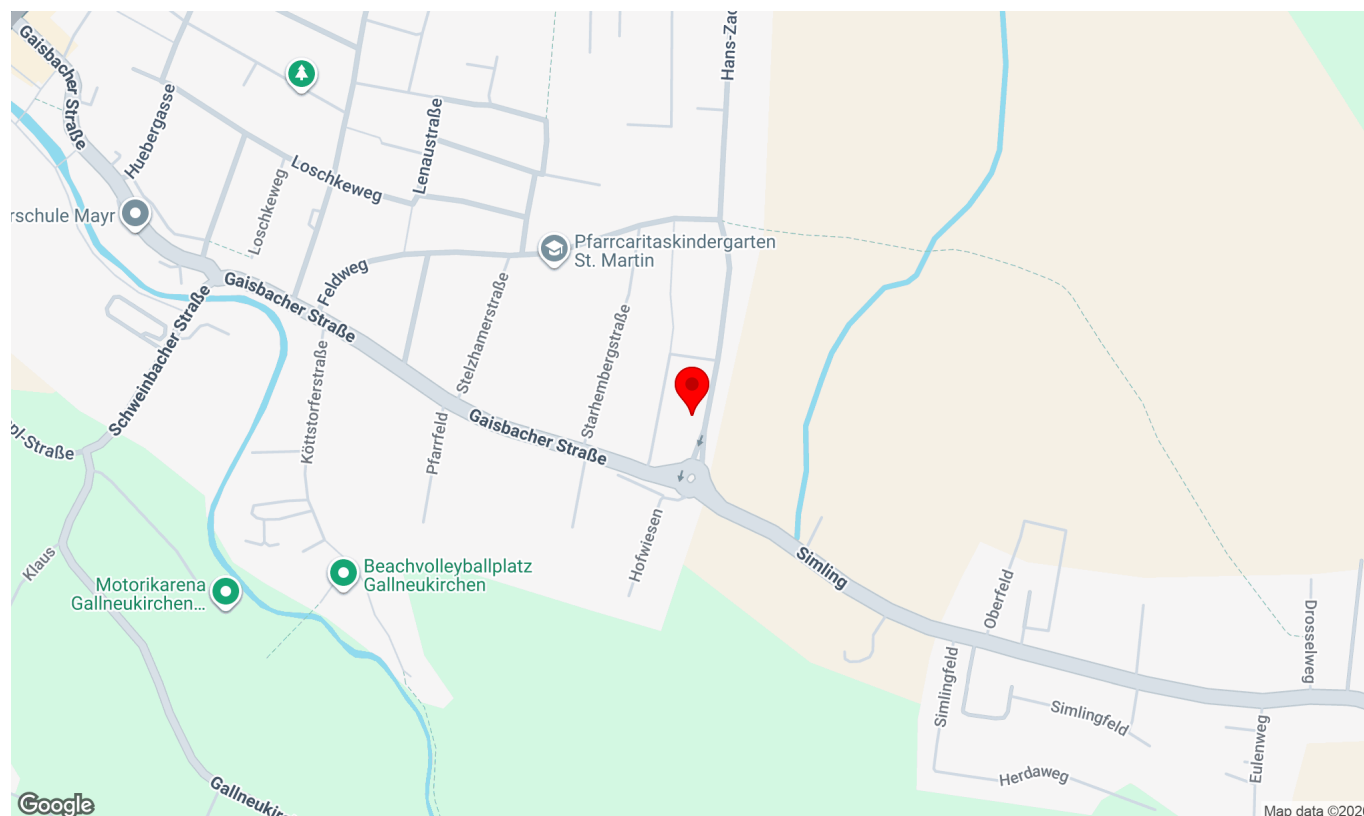
IMMOBILIEN
ATELIER76





Lage

Schaffelhoferweg 5/3/16, 4210 Gallneukirchen



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	650 m
Apotheke	950 m
Klinik	1.025 m
Krankenhaus	9.950 m

Nahversorgung

Supermarkt	775 m
Bäckerei	900 m
Einkaufszentrum	975 m

Verkehr

Bus	400 m
Autobahnanschluss	1.600 m
Bahnhof	5.925 m
Straßenbahn	7.975 m
Flughafen	8.800 m

Kinder & Schulen

Schule	925 m
Kindergarten	225 m
Universität	6.825 m
Höhere Schule	4.550 m

Sonstige

Bank	925 m
Geldautomat	925 m
Post	1.025 m
Polizei	1.050 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



IMMOBILIEN
ATELIER76

VERKAUFSPLAN - TOP 16

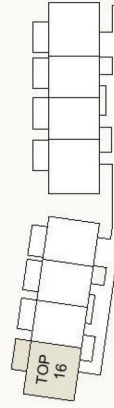
Erdgeschoss | Haus Süd

Wohnfläche	70,31 m ²
Loggia	4,86 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	75,17 m ²
Kellerabteil	5,88 m ²
Parkplatz P16 TOP 40	13,41 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	9,64 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,79 m ²
Wohnen	24,09 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	40,95 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 Statistische Änderungen vorbehalten!

AS | Immobilien GmbH

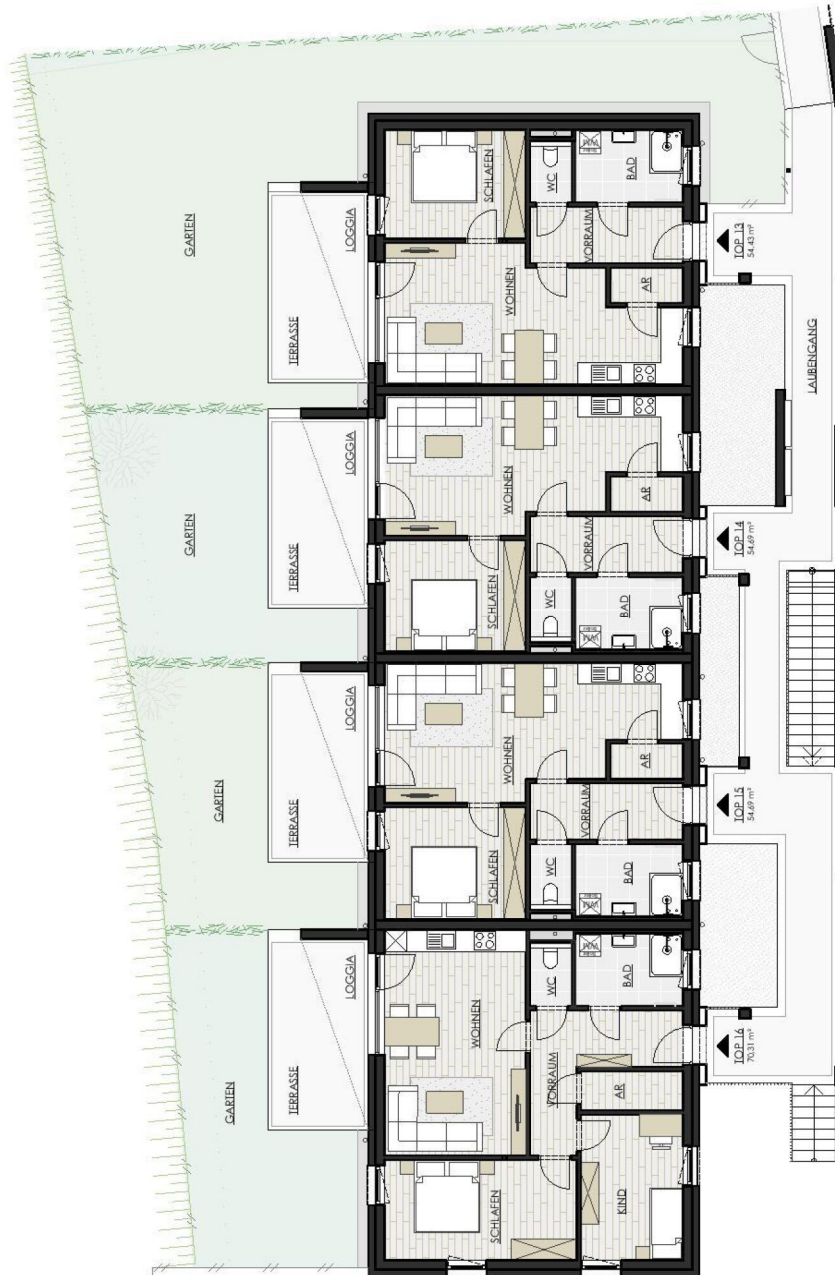


0m 5m 10m
Maßstab: 1:110



IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654
UID: ATU80762104
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
office@atelier76.at

Plan



Übersichtsplan Erdgeschoss

Haus Süd

TOP 13* | 59,29 m²
 TOP 14* | 59,55 m²
 TOP 15* | 59,55 m²
 TOP 16* | 75,17 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 Statistische Änderungen vorbehalten!

A S I Immobilien ^{GmbH}



IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



IMMOBILIEN
ATELIER76

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654
UID: ATU80762104
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
office@atelier76.at



IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



IMMOBILIEN
ATELIER76

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654
UID: ATU80762104
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
office@atelier76.at



IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



IMMOBILIEN
ATELIER76

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654
UID: ATU80762104
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
office@atelier76.at



IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



IMMOBILIEN
ATELIER76

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654
UID: ATU80762104
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
office@atelier76.at

Plan

VERKAUFSPLAN

IMMOBILIEN
Schaufler

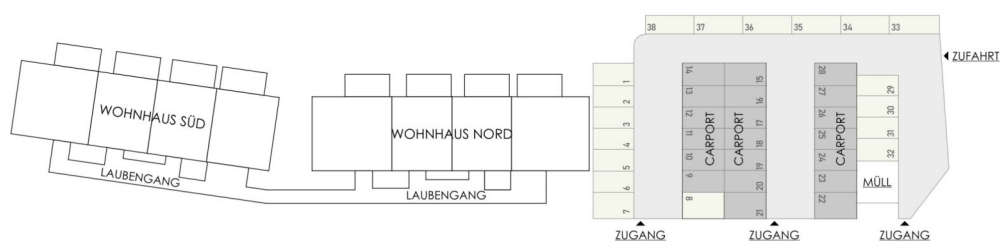
Parkplatz - Anzahl

18 Parkplätze ohne Carport
20 Parkplätze mit Carport

Verkaufspreise Brutto

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

Übersichtsplan



AS I Immobilien GmbH

Informationsblatt

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters	2
II. Rücktrittsrechte	3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch
zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäfts-
gelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

**Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirt-
schaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den
Vermieter tätig ist.**



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreu-
händer, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996
GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig er-
stellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Vorausset-
zung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird
ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen
Zustimmung.

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Miet-
wohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler
in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der
Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berech-
tigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird
der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, viel-
mehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tä-
tig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17 a. (1) Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen
als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmiet-
vertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von
diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

(2) Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision
vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungs-
mietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmak-
ler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an ei-
nem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittel-
bar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Perso-
nen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler
am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbunde-
nen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwal-
ter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben
kann, oder
2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Makler-
vertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisio-
nspflichtig wird, oder
3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters
inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise
bewirbt.

(4) Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungs-
mietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften
Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Woh-
nungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang
mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht pro-
visionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Ver-
mittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegen-
leistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

II. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

2. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).