

Schaffelhoferweg 5, 4210 Gallneukirchen | Objektnummer: 267

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



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 Frühjahr 2026 **24 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen** in zwei modernen Baukörpern – alle **ruhig und westseitig ausgerichtet**. Ein Erstbezug, der Ihnen die einmalige Gelegenheit bietet, Ihre Wohnräume 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**
- **Parkmöglichkeiten**: Carport (€ 15.000) 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!



IMMOBILIEN
ATELIER76

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.



IMMOBILIEN
ATELIER76

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



IMMOBILIEN
ATELIER76

Eckdaten

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	31.12.2026
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Mobiliar:	optional
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Energieausweis	23.10.2034
Gültig bis:	
HWB:	B 43 kWh/m ² a
fGEE:	A 0,69

Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %



IMMOBILIEN
ATELIER76

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

Einheiten

Stiege: 1

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Miete	Status
268	1	EG	3	70,21 m ²	Garten: 81,9 m ² Terrasse: 9,81 m ² Loggia: 4,86 m ²	352.420,00 €	-	verfügbar
271	2	EG	2	54,69 m ²	Garten: 53,69 m ² Terrasse: 9,81 m ² Loggia: 4,86 m ²	275.260,00 €	-	verfügbar
281	3	EG	2	54,69 m ²	Garten: 56,7 m ² Terrasse: 9,81 m ² Loggia: 4,86 m ²	276.460,00 €	-	verfügbar
280	4	EG	3	70,37 m ²	Garten: 122,71 m ² Terrasse: 9,81 m ² Loggia: 4,86 m ²	369.710,00 €	-	verfügbar
282	5	1. Etage	3	70,21 m ²	Balkon: 9,16 m ² Loggia: 4,78 m ²	319.680,00 €	-	verfügbar
274	6	1. Etage	2	54,69 m ²	Balkon: 9,16 m ² Loggia: 4,78 m ²	246.800,00 €	-	Vertragse rrichtung
283	7	1. Etage	2	54,69 m ²	Balkon: 9,16 m ² Loggia: 4,78 m ²	246.800,00 €	-	Vertragse rrichtung
284	8	1. Etage	3	70,37 m ²	Balkon: 9,16 m ² Loggia: 4,78 m ²	320.360,00 €	-	verfügbar
273	9	1. DG	3	70,19 m ²	Terrasse: 13,73 m ²	299.220,00 €	-	verfügbar
285	10	1. DG	2	54,99 m ²	Terrasse: 13,61 m ²	234.420,00 €	-	verfügbar
332	10	1. DG	2	54,99 m ²	Terrasse: 13,61 m ²	203.945,00 €	-	verfügbar
349	10	1. DG	2	54,99 m ²	Terrasse: 13,61 m ²	-	799,99 €	verfügbar
286	11	1. DG	2	55,13 m ²	Terrasse: 13,72 m ²	237.780,00 €	-	Vertragse rrichtung
287	12	1. DG	3	70,37 m ²	Terrasse: 13,72 m ²	299.990,00 €	-	verfügbar
350	12	1. DG	3	70,37 m ²	Terrasse: 13,72 m ²	-	1.067,00 €	verfügbar

Stiege: 3

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Miete	Status
288	13	EG	2	54,43 m ²	Garten: 104,59 m ² Terrasse: 9,81 m ² Loggia: 4,86 m ²	294.550,00 €	-	verfügbar
289	14	EG	2	54,69 m ²	Garten: 39,18 m ² Terrasse: 9,81 m ² Loggia: 4,86 m ²	269.460,00 €	-	verfügbar
290	15	EG	2	54,69 m ²	Garten: 35,44 m ² Terrasse: 9,81 m ² Loggia: 4,86 m ²	268.060,00 €	-	verfügbar
291	16	EG	3	70,31 m ²	Garten: 40,95 m ² Terrasse: 9,81 m ² Loggia: 4,86 m ²	336.650,00 €	-	verfügbar
292	17	1. Etage	2	54,42 m ²	Balkon: 9,16 m ² Loggia: 4,78 m ²	252.370,00 €	-	verfügbar

297	18	1. Etage	2	54,69 m ²	Balkon: 9,16 m ² Loggia: 4,78 m ²	246.800,00 €	-	Vertragse rrichtung
298	19	1. Etage	2	54,69 m ²	Balkon: 9,16 m ² Loggia: 4,78 m ²	246.800,00 €	-	Vertragse rrichtung
293	20	1. Etage	3	70,37 m ²	Balkon: 9,16 m ² Loggia: 4,78 m ²	320.360,00 €	-	verfügbar
272	21	1. DG	2	54,76 m ²	Terrasse: 13,72 m ²	247.900,80 €	-	verfügbar
294	22	1. DG	2	54,99 m ²	Terrasse: 13,62 m ²	234.420,00 €	-	reserviert
295	23	1. DG	2	55,13 m ²	Terrasse: 13,62 m ²	237.780,00 €	-	Vertragse rrichtung
296	24	1. DG	3	70,35 m ²	Terrasse: 13,62 m ²	303.420,00 €	-	reserviert

Stellplätze

Art	Anzahl	Vermarktung	Preis
Stellplatz	6	Kauf	7.000,00 €
Carport	32	Kauf	14.000,00 €

Weitere Fotos





IMMOBILIEN
ATELIER76

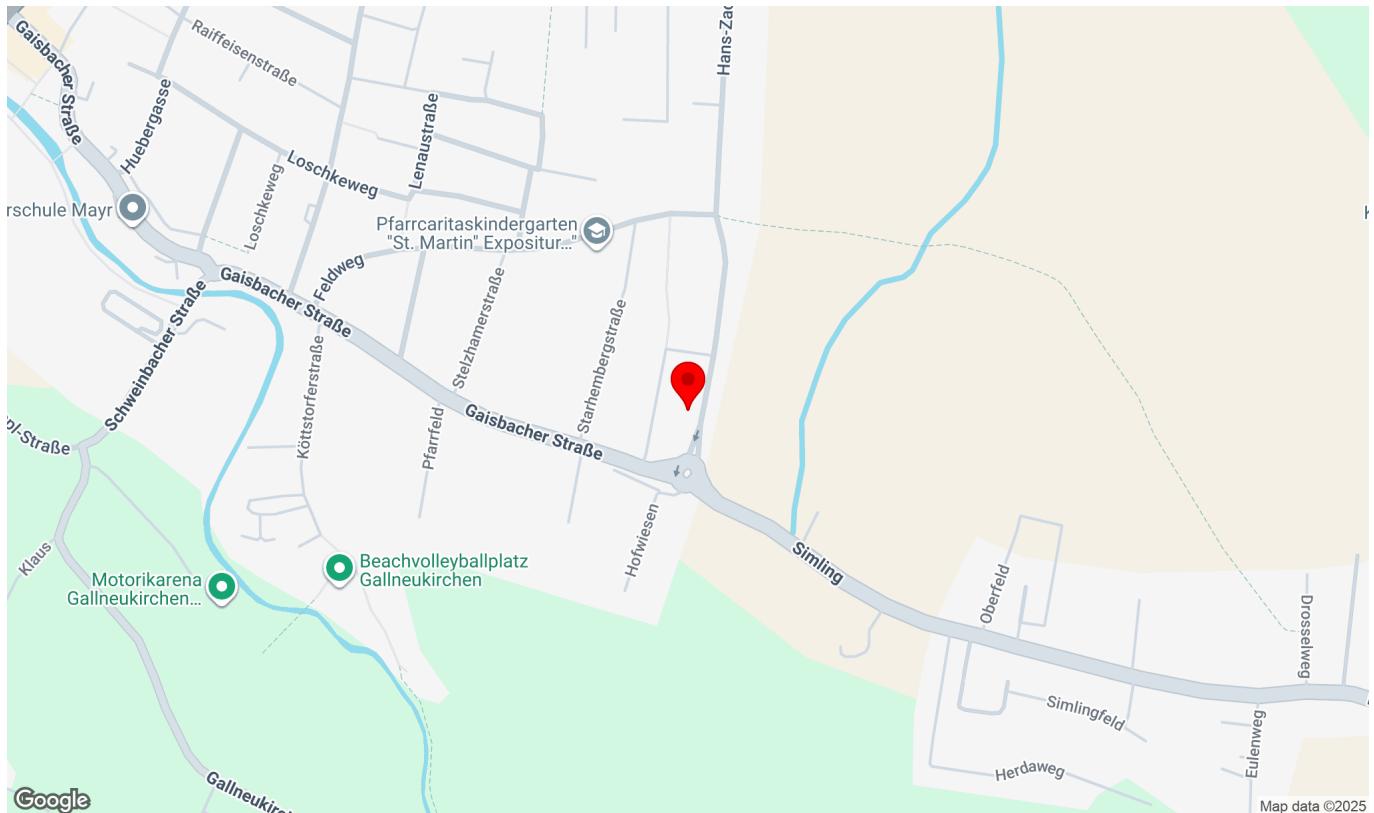


IMMOBILIEN
ATELIER76

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

Lage

Schaffelhoferweg 5, 4210 Gallneukirchen



Infrastruktur/Entfernung (POIs)

Gesundheit

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



Plan



Plan



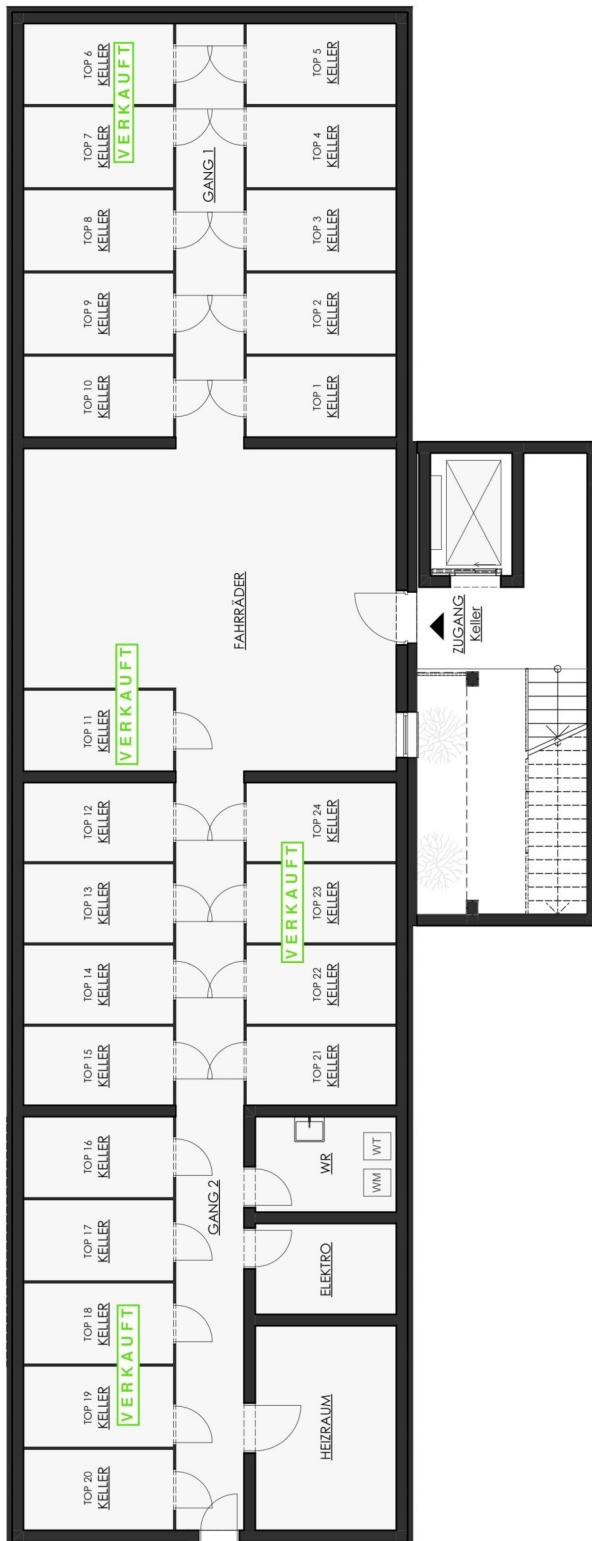
Plan



Plan



Plan



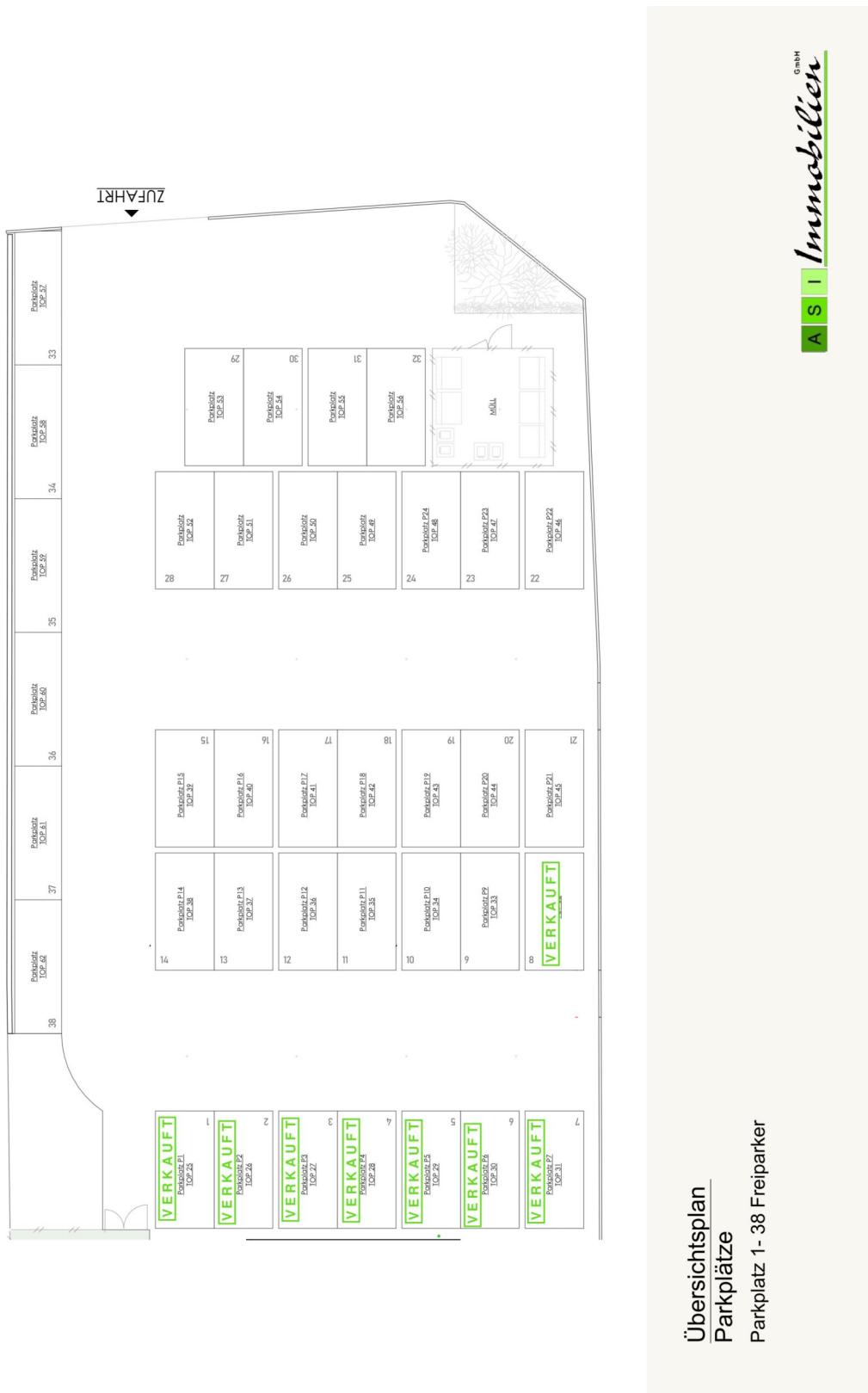
Übersichtsplan Kellergeschoß
Haus Nord

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

TOP 1 I TOP 3-5 I TOP 8-11 I TOP 18-20
TOP 2 I TOP 6-7 I TOP 16-17
TOP 12-15 I TOP 21-24

AS I Immobilien GmbH

Plan



Plan

VERKAUFSPLAN

IMMOBILIEN 

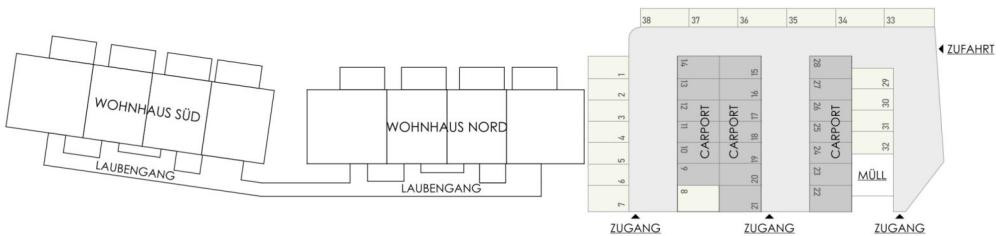
Parkplatz - Anzahl

18 Parkplätze ohne Carport
20 Parkplätze mit Carport

Verkaufspreise Brutto

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

Übersichtsplan



ASI Immobilien

Plan



Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 1

Erdgeschoss I 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 Statistische Änderungen vorbehalten!

AS - Immobilien



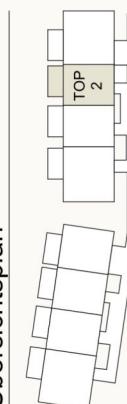
Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 2

Erdgeschoss I Haus Nord	
Wohnfläche	54,69 m ²
Loggia	4,86 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	59,55 m ²
Kellerabteil	5,88 m ²
Parkplatz P2 TOP 26	14,07 m ²

Flächenaufstellung	
Vorraum	6,51 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Schlafen	11,91 m ²
Wohnen	26,57 m ²
AR	1,94 m ²
Loggia	4,86 m ²
Terrasse	9,81 m ²
Garten	53,69 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!

AS - Immobilien



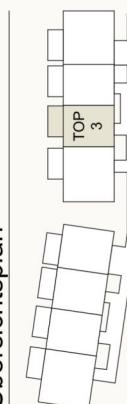
Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 3

Erdgeschoss I Haus Nord	
Wohnfläche	54,69 m ²
Loggia	4,86 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	59,55 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P3 TOP 27	14,07 m ²

Flächenaufstellung	
Vorraum	6,51 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Schlafen	11,91 m ²
Wohnen	26,57 m ²
AR	1,94 m ²
Loggia	4,86 m ²
Terrasse	9,81 m ²
Garten	56,70 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



Plan

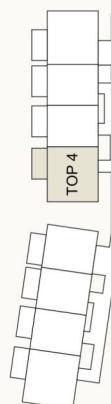
VERKAUFSPLAN - TOP 4

Erdgeschoss I Haus Nord	
Wohnfläche	70,37 m ²
Loggia	4,86 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	75,23 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P4 TOP 28	14,07 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	9,64 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 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	122,71 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



Plan



Übersichtsplan Obergeschoss
Haus Nord

TOP 5* | 74,99 m²
TOP 6* | 59,47 m²
TOP 7* | 59,47 m²
TOP 8* | 75,15 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!

AS | Immobilien

Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 5

1.Obergeschoss Haus Nord	
Wohnfläche	70,21 m ²
Loggia	4,78 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	74,99 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P5 TOP 29	14,07 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	4,78 m ²
Balkon	9,16 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!

AS - Immobilien







Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 6

1.Obergeschoss Haus Nord	
Wohnfläche	54,69 m ²
Loggia	4,78 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	59,47 m ²
Kellerabteil	5,88 m ²
Parkplatz P6 TOP 30	14,07 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Schlafen	11,91 m ²
Wohnen	26,57 m ²
AR	1,94 m ²
Loggia	4,78 m ²
Balkon	9,16 m ²

VERKAUFT

Übersichtsplan



VERKAUFT



Übersichtsplan



VERKAUFT



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!

Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 7

1.Obergeschoss Haus Nord	
Wohnfläche	54,69 m ²
Loggia	4,78 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	59,47 m ²
Kellerabteil	5,88 m ²
Parkplatz P7 TOP 31	15,14 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Schlafen	11,91 m ²
Wohnen	26,57 m ²
AR	1,94 m ²
Loggia	4,78 m ²
Balkon	9,16 m ²

VERKAUFT

Übersichtsplan



VERKAUFT



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!

AS | Immobilien



Plan

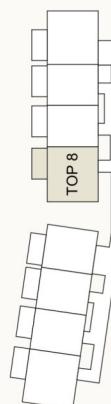
VERKAUFSPLAN - TOP 8

1.Obergeschoss Haus Nord	
Wohnfläche	70,37 m ²
Loggia	4,78 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	75,15 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P8 TOP 32	14,43 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	9,64 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Wohnen	24,09 m ²
Schlafen	14,63 m ²
Kind	11,23 m ²
AR	3,02 m ²
Loggia	4,78 m ²
Balkon	9,16 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!

AS - Immobilien





Plan



Übersichtsplan Dachraum
Haus Nord

TOP 09 | 70,19 m²
TOP 10 | 54,99 m²
TOP 11 | 55,13 m²
TOP 12 | 70,37 m²

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

Plan

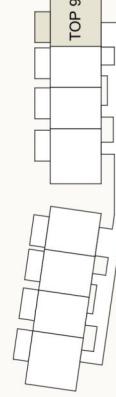
VERKAUFSPLAN - TOP 9

Dachraum Haus Nord	
Wohnfläche	70,19 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P9 TOP 33	13,41 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	9,24 m ²
Bad	6,60 m ²
WC	2,05 m ²
Wohnen	23,75 m ²
Schlafen	14,32 m ²
Kind	11,32 m ²
AR	2,91 m ²
Terrasse	13,73 m ²

Übersichtsplan



Maßstab: 1:100



5 m

10 m



TOP 9
70,19 m²



0m



TERRASSE



WÖHNEN



SCHLAFEN



VORRAUM



AR



KIND



BAD



WC



WM

AS | **Immobilien**

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!



IMMOBILIEN
ATELIER76

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

Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 10

Dachraum Haus Nord	
Wohnfläche	54,99 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P10 TOP 34	13,41 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m ²
Bad	6,57 m ²
WC	1,98 m ²
Schlafen	11,87 m ²
Wohnen	28,06 m ²
Terrasse	13,61 m ²

Übersichtsplan

TOP 10
54,99 m²

Maßstab: 1:100

0m 5m 10m

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!

AS - Immobilien

Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 11

Dachraum I Haus Nord	
Wohnfläche	55,13 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P11 TOP 35	13,41 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m ²
Bad	6,57 m ²
WC	1,98 m ²
Wohnen	27,39 m ²
Schlafen	12,68 m ²
Terrasse	13,72 m ²

VERKAUFT

ÜBERSICHTSPLAN



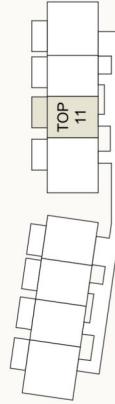
TOP 11
55,13 m²

Maßstab: 1:100

10 m

5 m

0 m



Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen.
Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der
Illustration und sind nicht Teil des Kaufpreises.
(Es gilt die Bauleitungsbeschreibung!)
Technische sowie Statistische Änderungen vorbehalten!









Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 12

Dachraum Haus Nord	
Wohnfläche	70,37 m ²
Kellerabteil	5,73 m ²
Parkplatz P12 TOP 36	13,41 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	9,26 m ²
Bad	6,60 m ²
WC	2,05 m ²
Wohnen	23,91 m ²
Schlafen	14,32 m ²
Kind	11,32 m ²
AR	2,91 m ²
Terrasse	13,72 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!

AS - Immobilien



Plan



Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 13

Erdgeschoss I Haus Süd	
Wohnfläche	54,43 m ²
Loggia	4,86 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	59,29 m ²
Kellerabteil	5,73 m ²
Parkplatz P13 TOP 37	13,41 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,74 m ²
Schlafen	11,64 m ²
Wohnen	26,69 m ²
AR	1,94 m ²
Loggia	4,86 m ²
Terrasse	9,81 m ²
Garten	104,59 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



Plan

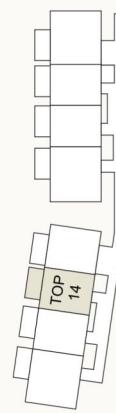
VERKAUFSPLAN - TOP 14

Erdgeschoss I Haus Süd	
Wohnfläche	54,69 m ²
Loggia	4,86 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	59,55 m ²
Kellerabteil	5,73 m ²
Parkplatz P14 TOP 38	14,00 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Schlafen	11,91 m ²
Wohnen	26,57 m ²
AR	1,94 m ²
Loggia	4,86 m ²
Terrasse	9,81 m ²
Garten	39,18 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



10 m
5 m
0 m
Maßstab: 1:110



Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 15

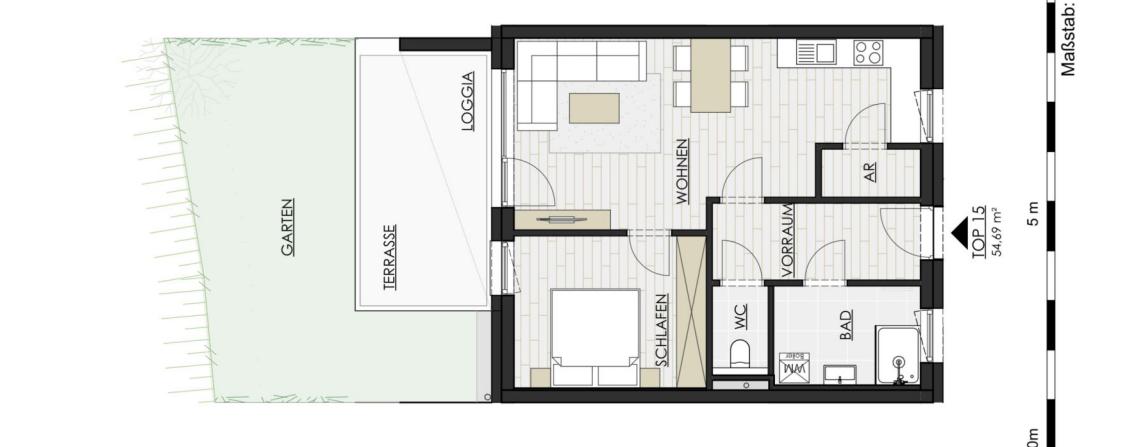
Erdgeschoss I Haus Süd	
Wohnfläche	54,69 m ²
Loggia	4,86 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	59,55 m ²
Kellerabteil	5,73 m ²
Parkplatz P15 TOP 39	14,00 m ²

Flächenaufstellung	
Vorraum	6,51 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Schlafen	11,91 m ²
Wohnen	26,57 m ²
AR	1,94 m ²
Loggia	4,86 m ²
Terrasse	9,81 m ²
Garten	35,44 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



Plan

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 Statistische Änderungen vorbehalten!

AS - Immobilien



Plan



Übersichtsplan Obergeschoss
Haus Süd

TOP 17*	59,20 m ²
TOP 18*	59,47 m ²
TOP 19*	59,47 m ²
TOP 20*	70,37 m ²

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 I Immobilien
GmbH

Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 17

1. Obergeschoss | Haus Süd

Wohnfläche	54,42 m ²
Loggia	4,78 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	59,20 m ²
Kellerabteil	5,88 m ²
Parkplatz P17 TOP 41	13,41 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,74 m ²
Schlafen	11,64 m ²
Wohnen	26,68 m ²
AR	1,94 m ²
Loggia	4,78 m ²
Balkon	9,16 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!

AS | Immobilien





Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 18

1.Obergeschoss | Haus Süd

Wohnfläche	54,69 m ²
Loggia	4,78 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	59,47 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P18 TOP 42	13,41 m ²

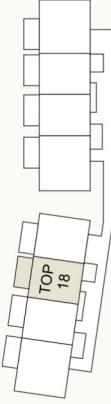
Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Schlafen	11,91 m ²
Wohnen	26,57 m ²
AR	1,94 m ²
Loggia	4,78 m ²
Balkon	9,16 m ²

VERKAUFT



Übersichtsplan











AS - Immobilien

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!

TOP 18
54,69 m²

10 m

5 m

0 m

Maßstab: 1:100



IMMOBILIEN
ATELIER76

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

Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 19

1.Obergeschoss Haus Süd	
Wohnfläche	54,69 m ²
Loggia	4,78 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	59,47 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P19 TOP 43	13,41 m ²

Flächenaufstellung

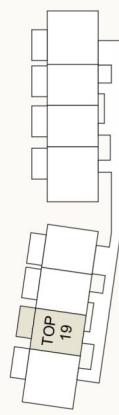
Vorraum	6,51 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Schlafen	11,91 m ²
Wohnen	26,57 m ²
AR	1,94 m ²
Loggia	4,78 m ²
Balkon	9,16 m ²

VERKAUFT

Übersichtsplan



VERKAUFT



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!

AS - Immobilien



Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 20

1.Obergeschoss Haus Süd	
Wohnfläche	70,37 m ²
Loggia	4,78 m ²
Nutzfläche inkl Loggia	75,15 m ²
Kellerabteil	5,87 m ²
Parkplatz P20 TOP 44	13,41 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	9,64 m ²
Bad	5,91 m ²
WC	1,85 m ²
Wohnen	24,09 m ²
Schlafen	14,63 m ²
Kind	11,23 m ²
AR	3,02 m ²
Loggia	4,78 m ²
Balkon	9,16 m ²

Übersichtsplan

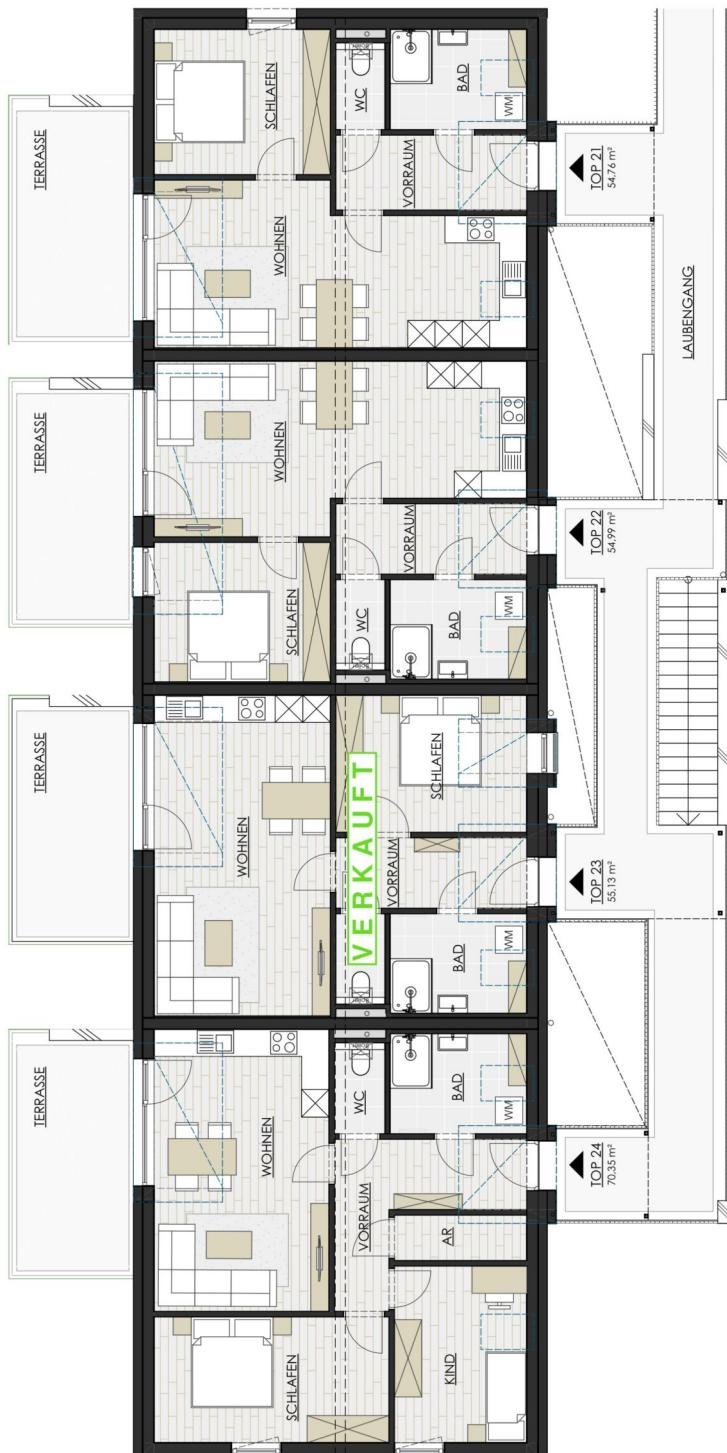
TOP 20

Maßstab: 1:100

**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!**

AS - Immobilien

Plan



Übersichtsplan Dachraum
Haus Süd

TOP 21 | 54,76 m²
TOP 22 | 54,99 m²
TOP 23 | 55,13 m²
TOP 24 | 70,35 m²

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 I Immobilien
GmbH

Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 21

Dachraum Haus Süd	
Wohnfläche	54,76 m ²
Kellerabteil	5,73 m ²
Parkplatz P21 TOP 45	14,43 m ²

Flächenaufstellung	
Vorraum	6,93 m ²
Bad	6,63 m ²
WC	1,89 m ²
Schlafen	12,42 m ²
Wohnen	26,89 m ²
Terrasse	13,72 m ²



TOP 21
54,76 m²

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!

AS - Immobilien





Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 22

Dachraum Haus Süd	
Wohnfläche	54,99 m ²
Kellerabteil	5,73 m ²
Parkplatz P22 TOP 46	14,77 m ²

Flächenaufstellung	
Vorraum	6,51 m ²
Bad	6,57 m ²
WC	1,98 m ²
Schlafen	11,87 m ²
Wohnen	28,06 m ²
Terrasse	13,62 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!

AS - Immobilien



Plan

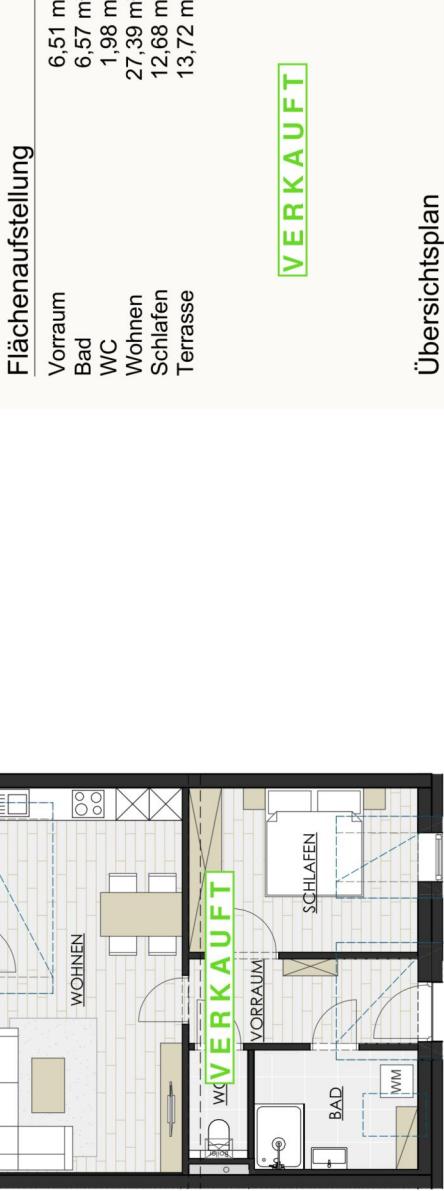
VERKAUFSPLAN - TOP 23

Dachraum Haus Süd	
Wohnfläche	55,13 m ²
Kellerabteil	5,73 m ²
Parkplatz P23 TOP 47	13,72 m ²

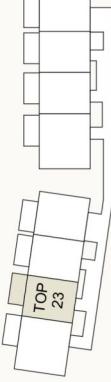
Flächenaufstellung

Vorraum	6,51 m ²
Bad	6,57 m ²
WC	1,98 m ²
Wohnen	27,39 m ²
Schlafen	12,68 m ²
Terrasse	13,72 m ²

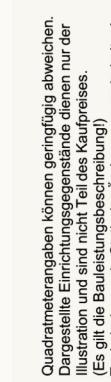
Übersichtsplan



VERKAUFT



Übersichtsplan



Übersichtsplan



Übersichtsplan



Übersichtsplan



Übersichtsplan

Übersichtsplan

<img alt="Site plan showing the building footprint and surrounding area. A green box labeled 'VERKAUFT' is placed over the entrance area

Plan

VERKAUFSPLAN - TOP 24

Dachraum Haus Süd	
Wohnfläche	70,35 m ²
Kellerabteil	5,73 m ²
Parkplatz P24 TOP 48	13,56 m ²

Flächenaufstellung

Vorraum	9,24 m ²
Bad	6,61 m ²
WC	2,05 m ²
Wohnen	23,90 m ²
Schlafen	14,32 m ²
Kind	11,32 m ²
AR	2,91 m ²
Terrasse	13,71 m ²

Übersichtsplan

TOP 24
70,36 m²

Maßstab: 1:100

0m 5m 10m

Übersichtsplan

TOP 24

AS - Immobilien

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!

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 Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, 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 erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, 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 Mietwohnungen 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 Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmakertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17a. (1) Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags 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 Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

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

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter 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 Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig 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 Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden 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 provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder

2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung 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 Zweitsschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitsschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgetauscht 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 (formularmäßig 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).