

# Exposé

## Wohnung in Gallneukirchen

**Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Tiefgaragenplatz - Wohnen in der "Kleinstadt im Grünen"**



Objekt-Nr. OM-330821

### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
Anita

Lederergasse 58  
4210 Gallneukirchen  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Preis: 263.000 Euro plus ca. 56.000 Euro Restdarlehen der Hypo Landesbank bei Wunsch übernehmbar (fix verzinst mit 2,5% und ab 2026 für die restlichen 5 Jahre mit 3%).

Privatverkauf, keine zusätzliche Maklergebühren

Sie suchen eine gepflegte, gut geschnittene Wohnung in ruhiger, aber zentraler Lage? Dann ist diese 91 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung in Gallneukirchen genau das Richtige für Sie!

Highlights der Wohnung:

Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Loggia (inkl. Markise) – genießen Sie den Blick auf die Gärten und den grünen Innenhof

Moderne, hochwertig ausgestattete Küche mit gemütlichem Essbereich

Drei helle Schlafräume – ideal für Familien, Homeoffice oder Gästezimmer

Badezimmer mit Badewanne und faltbarer Glasduschwand, separates WC

Eigener Tiefgaragenplatz inklusive, zusätzlich ausreichend Parkplätze vor dem Haus

Ab sofort bezugsfertig!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot!

Kontaktieren Sie uns für einen unverbindlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Top-Lage in Gallneukirchen – Wohnen mit hoher Lebensqualität

Gallneukirchen bietet die perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen:

Nur 5 Gehminuten zum Marktplatz, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsanbindungen (Linz, Freistadt, Pregarten, Alberndorf, Bad Leonfelden)

Sämtliche ÄrztInnen & Gesundheitsangebote (Psychotherapie, Heilmassage, Physiotherapie) in unmittelbarer Nähe

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spazier- und Wanderwege direkt vor der Haustür (z. B. Mirellental, Pferdeisenbahnweg)

Schnelle Anbindung: Nur 15 Min. nach Linz mit Auto/Bus, oder 1,5 Stunden zu Fuß :)

Optimale Infrastruktur für Familien: Krabbelstuben, Kindergärten, Schulen & Fachausbildungen direkt vor Ort

Attraktiver Arbeitsmarkt, besonders für Gesundheits-, Sozial- und Dienstleistungsberufe

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



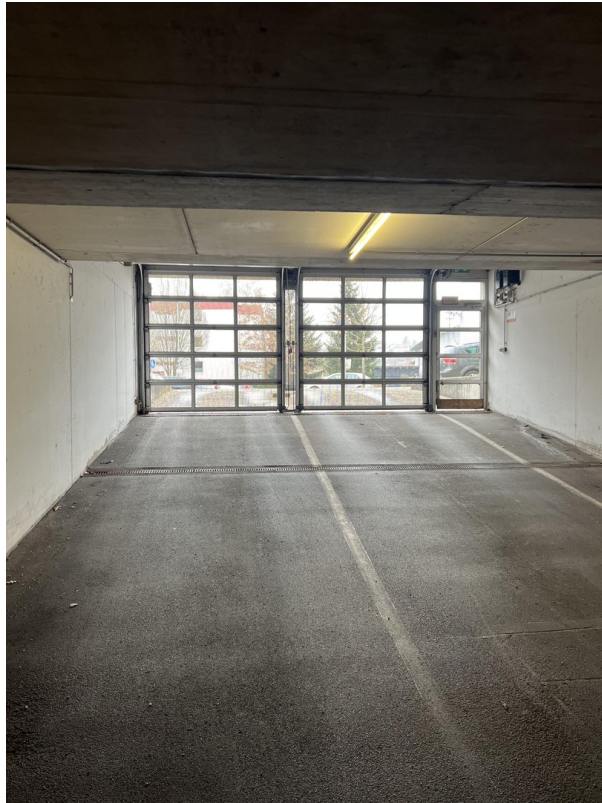
# Exposé - Galerie



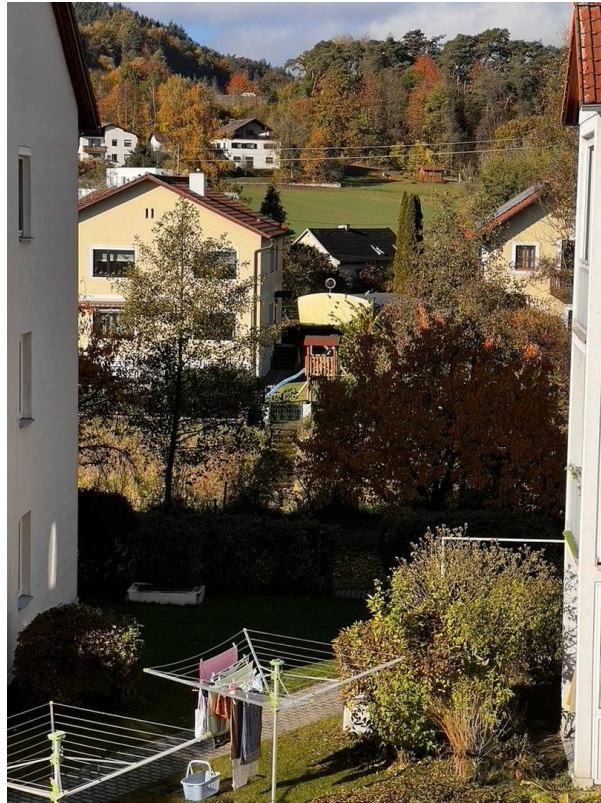
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

