

# HUBER *"da bin ich Zuhause"* IMMOBILIEN

Huber Immobilien OG  
Marktplatz 4  
4212 Neumarkt i. Mühlkreis  
Telefon: 0043-664-4509058

Mobil: 0043-664-4509058  
Fax: 0043-7941-70555  
E-Mail: [info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
Website: <http://www.immohuber.at>  
Facebook: <https://www.facebook.com/HuberImmobilienOG>  
Instagram: fahuberimmobilien

Sehr geehrter Kaufinteressent!  
Sehr geehrte Kaufinteressentin!

## Unverbindliches Angebot

Vielen Dank für Ihr Interesse am Neubauprojekt „Wohnpark Galli“ – Ein Bauprojekt der JHP Bauträger GmbH. Anbei finden Sie nähere Informationen zu Ihrer Traumimmobilie. Bei Rückfragen oder für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Viel Spaß beim durchlesen und erstem kennelernen der Immobilie.



Ihr Ansprechpartner  
Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG  
[info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07941-70 555



**Immobilie:** JHP10A-Top-2  
Wohnpark Galli – Das Wohnbau Highlight 2021  
Haus 10A Wohnung Top 2

**Adresse:** Alte Straße  
4210 Gallneukirchen

## Merkmale & Lage

Art der Immobilie:	Neubauwohnung	Mit Ausblick:	ja
Baujahr:	2021-2023	Stockwerk:	1. Obergeschoss
Bauart:	Wohnbeton/Massiv	Heizungsart:	Fußbodenzentralheizung
Dachform:	Flachdach	Energiequelle Heizung:	Ferngas/Photovoltaik
Baustil:	moderner Wohnbau	Wohnraumlüftung:	Ja gegen Aufpreis*
Energietyt:	Niedrigenergiehaus	Energiequelle Lüftung:	Dez. Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
Bebaubar nach:	Bebauungsplan	Fenster:	Kunststoff/Alufenster 3-fach-Iso mit Schallschutz
Fassadengliederung:	stark geglied. Fassade	Türen:	Weiß mit Holzargen
Beziehbar ab:	2.Quartal 2023	Raumhöhe:	2,60
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	WG geeignet:	ja
Neuwertig:	Neubau/Erstbezug	Studenten geeignet:	-
Sanierungsart:	Neubau/Erstbezug	Senioren geeignet:	ja
Gebäudezustand:	Neubau/Erstbezug	Familien geeignet:	ja
Erschließung:	voll erschlossen	Teilw. Büronutzung mögl.:	laut WEG-Vertrag*
Erschließungsumfang:	Kanal, Ortswasser, Strom, Internet, Photovoltaik, E-Ladestation	Energieausweisart:	Bedarf
Altlasten.	Keine nachweisbaren	Energieausweis Ausstellung:	19.10.2020
Lärmbelästigung:	ruhig bis geringfügig	Energieausweis gültig bis:	18.10.2030
Lagequalität:	sehr gut	Heizwärmebedarf (HWB):	42.8 kWh/m <sup>2</sup>
Lage im Gebiet:	Stadtteil Linzerberg	Klasse Heizwärmebedarf:	B
Barrierefrei:	ja	Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0.78
Lage im Bau:	vorne rechts	Klasse Gesamtenergieeff.-Fakt.:A	
Orientierung Haupträume:	Südosten	Primärenergiebedarf (PEB):	103.5 kWh/m <sup>2</sup>
		Kennwert für CO2:	23.2 kg/m <sup>2</sup> a
Distanz zum Zentrum	00.85 km	Distanz Apotheke:	00.45 Km
Distanz zum Flughafen:	27.00 Km	Distanz zum Kindergarten:	02.50 Km
Distanz zum Bahnhof:	16.50 Km	Distanz zum Gymnasium:	13.00 Km
Distanz zur Autobahn:	01.80 Km	Distanz zu Wandergebiete:	00.50 Km
Distanz zum Bus:	00.55 Km	Distanz zur Volksschule:	01.60 Km
Distanz zum Einkauf:	00.35 Km	Distanz zum Hort:	01.60 Km
Distanz zu Gaststätten:	00.85 Km	Distanz zum NM-Schule:	01.60 Km
Distanz zu Sportanlagen:	01.20 Km	Distanz zu Naherholung:	01.30 Km
Distanz Ärztezentrum:	00.55 Km	Distanz zum See:	10.00 Km

## Flächen & Ausstattung

Wohnfläche:	81.63m <sup>2</sup>	Balkone Anzahl:	1
Nutzfläche:	111.84m <sup>2</sup>	Balkone Fläche:	30.21m <sup>2</sup>
Fläche verbaut:	-	Balkon Ausrichtung:	Südosten/Nordosten
Grundstücksfläche:	-	Loggien Fläche:	-
Gartenfläche ca. m <sup>2</sup> :	-	Loggian Anzahl:	-
Unterkellert:	-	Loggien Ausrichtung:	-
Kellerabteil:	ja	Terrasse Anzahl:	-
Zimmer, Anzahl:	4	Terrassenfläche gesamt:	-
Zimmer getrennt begehbar:	ja	Terrasse Ausrichtung:	Südosten
Einliegerwohnung vorh.:	-	Garagenplätze, Anzahl:	2
Nebenräume Anzahl:	1	Tiefgaragenplätze Fläche ca:	2x12.5m <sup>2</sup>
Lift:	ja	Tiefgaragenplätze:	Eigentum
Anzahl Schlafzimmer:	3	Carport Anzahl:	-
Anzahl Badezimmer:	1	Abstellplätze Fläche:	-
Anzahl WC:	1	Abstellplätze:	-

## Technische Ausstattung und Sonderausstattungen

### BAD

Dusche:	nein
Wanne:	ja
WC:	nein (separat)
Fenster:	nein
Waschmaschinenanschluss	im Abstellraum

### KÜCHE

Einbauküche:	nein
Offen zum Wohnraum:	ja
Speisekammer/AR:	ja

### FUSSBÖDEN

Fliesen:	ja (je Ausstattungspaket*)
Stein:	ja (je Ausstattungspaket*)
Parkett:	ja (je Ausstattungspaket*)

### AUSRICHTUNG TERRASSEN ODER BALKONE

Nord:	ja
Ost:	ja
Süd:	ja
West:	-

### Allgemeine Ausstattung Anlage

freie Abstellplätze:	nein
Wasch/Trockenraum:	ja
Fahrradraum:	ja
Spielplatz:	ja
Müllraum:	ja
Haustiere erlaubt	ja

### Allgemeine Ausstattung der Wohnungen

Kabel/Sat-TV Anschluss:	ja
DVBT:	ja
DV-Verkabelung:	-
Glasfaser-Internet:	ja
Breitbandzugang:	ja
UMTS Empfang:	ja 5G
Telefon Rohinstallation:	-
BUS-System:	nein*
Kabelkanäle:	nein*
Alarmanlage:	nein
Kamera:	nein
Polizeiruf:	nein
Rolläden:	nein
Elekt.Raffstores:	ja
Staubsaugeranlage:	nein
Wohnraumlüftung:	nein*
Klimaanlage:	nein (nur bei den Penthousewohnungen)
Barrierefrei/Rollstuhlgerecht:	ja
Wintergarten:	nein
Tischherd:	nein
Kamin:	nein (nur bei den Penthousewohnungen)
Fitnessraum:	nein
Schwimmbad:	nein
Whirlpool:	nein
Sauna:	nein

Markierungen mit Stern bedeuten, dass diese Ausstattung gegen Aufpreis, in Zusatzpaketen erhältlich sind bzw. nach Absprache.

## Preise

Kaufpreis schlüsselfertig:	311.000 EUR
Tiefgaragenparkplatz:	18.500 EUR
<u>optional 2. Tiefgaragenplatz</u>	<u>18.500 EUR</u>
Gesamt	329.500 EUR

### Kaufnebenkosten (Kaufpreis mit 1.TG-Platz)

Grunderwerbsteuer	11.532.50 EUR
Grundbucheintragungsgeb.	3.624.50 EUR
<u>Vertragserrichtung</u>	<u>4.942.50 EUR</u>
<b>Gesamt</b>	<b>20.099.50 EUR</b>

### **HERZLICH WILLKOMMEN IM WOHN-PARK GÅLLI DAS NEUE UND INNOVATIVE WOHN HIGHLIGHT VOR DEN TOREN DER LANDESHAUPTSTADT**

#### **DAS PROJEKT**

Wenn es um die eigenen vier Wände geht, sollte man sich nicht mit halben Sachen zufriedengeben. Schon gar nicht, wenn man nach einer dauerhaften, perfekten Lösung sucht. Wir laden Sie herzlich dazu ein, gemeinsam Ihr individuelles, neues Zuhause in einer der besten Wohnlagen von Gallneukirchen zu gestalten.

Am Fuße des Gallneukirchner Linzerberges, in unmittelbarer Nähe zum ruhigen Grüngürtel und dem fußläufigen Stadtplatz, entstehen 70 moderne Eigentumswohnungen.

Das von der namhaften Architekturschmiede pla.net architects zt gmbh aus Wien entworfene und entwickelte Wohnprojekt „Wohnpark Gålli“, vereint viele Faktoren modernen, urbanen und komfortablen Wohnens, welches am Wohnmarkt gewünscht, aber nur selten angeboten wird.

Mit viel Gespür, unter Berücksichtigung neuester Erkenntnisse aus der Wohnpsychologie, wurde ein stimmiges Gesamt-Wohnkonzept mit der Bauträgerfirma JHP Bauträger GmbH ausgearbeitet.

Dieses zeichnet sich durch offene Wohnräume, großzügige, luftige Außenbereiche, modernste Haus- und Wohntechnik (Wohnraumlüftungen, veränderbaren Grundrissen, Photovoltaikanlagen, E-Ladestationen), frei wählbare umfangreiche Ausstattungspakete, durch welche ihr neues Zuhause von vornherein noch mehr ihren Wohn-Ansprüchen gerecht wird aus.

Perfekt ergänzt werden diese neuen „Lebensräume“ durch eine harmonische, barrierefreie Anlagengestaltung, welche es allen Bewohnern ermöglicht, durch ein innovatives Zugangskonzept, quasi vom Tiefgaragenparkplatz bis vor die eigene Wohnungstür mit Fahrrad oder Kinderwagen zu gelangen.

Mit den harmonischen Garten- und Freiflächen, welche durch raffinierte und sinnvolle Grün- und Ziersträucher Gestaltung (unter anderem gibt es Hochbeete zum Gemüseziehen und einen „Secret Garden“) auch die notwendigen Ruhe- und Bewegungszonen bereithalten, entsteht hier IHR perfektes „Zuhause“, wo Sie sich unheimlich wohlfühlen werden

#### **DIE LAGE**

Gallneukirchen ist seit jeher ein sehr begehrter Ort zum Leben. Die heimliche Bezirkshauptstadt von Urfahr-Umgebung entwickelte sich in den letzten 20 Jahren zu einem Hotspot am Immobilienmarkt des Zentralraumes.

Durch seine unmittelbare Lage vor den Toren der Landeshauptstadt, den geringen Bebauungsmöglichkeiten, in wunderschöner Sonnenlage des unteren Mühlviertels, war Wohnen und Leben in Gallneukirchen immer schon heiß begehrt.

Die Nachfrage übersteigt bei weitem das vorhandene Angebot. Dadurch wird laufend in eine perfekte Infrastruktur investiert, um der steigenden Bevölkerungsanzahl auch ein hohes Niveau an Behaglichkeit, Komfort und Versorgung zu gewährleisten.

Zurecht ist der Leitspruch der Stadtgemeinde Gallneukirchen STADT ERLEBEN LAND GENIESSEN!

#### **Zunächst zur Lage der Wohnungen.**

Diese werden, wie eingangs erwähnt am Fuße des auslaufenden Linzerberges errichtet. Von ihrem neuen Zuhause weg, können Sie so gut wie alles in fußläufiger Entfernung einfach erreichen und besorgen.

Der neue Eurospar, der neue Hofermarkt, das Gallneukirchner Fachärzteezentrum und die Apotheke sind alle in unmittelbarer Entfernung von max. 400m erreichbar. Zum Stadtplatz, den Schulen, Handel, Kultur und Gastronomie sind es zu Fuß über die Gusenbrücke ebenfalls nur 10min.

Dennoch leben sie bereits am Rande der freien Natur mit den angrenzenden Feldern und Wiesen, welche oberhalb der Anlage beginnen. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt erreicht man in 1.8 km.

- Nach Linz/Hauptplatz 15 Km
- Nach Wels/Hauptplatz 49 KM
- Nach Enns/Hauptplatz 29 KM
- Nach Freistadt/Hauptplatz 26 KM
- Nach Bad Leonfelden/Hauptplatz 25 KM
- Nach Perg/Hauptplatz 25 KM

### DIE INFRASTRUKTUR

Das milde Klima des Gallneukirchner Beckens und eine gut entwickelte Infrastruktur sprechen für die Stadt im Zentrum der Region Gusental. Da Gallneukirchen über eine breitgefächerte Infrastruktur aller Kategorien verfügt, würde es den Rahmen sprengen, Ihnen hier alles aufzuzählen.

Ein paar Tipps und Hinweise möchten wir Ihnen aber schon jetzt mitgeben, was sich in der unmittelbaren Umgebung ihres neuen Zuhauses befindet und vorherrscht.

Fußläufig erreichen Sie in knapp 10min den Hauptplatz von Gallneukirchen. Rund um diesen und den angrenzenden Einkaufsstraßen, finden Sie eine Vielzahl an unterschiedlichsten Einrichtungen und Einkaufsgelegenheiten aller Bereiche.

Besonders der neu gestaltete Hauptplatz ist nicht nur den Einheimischen besonders ans Herz gewachsen, sondern wird auch von vielen Auswärtigen als Marktplatz sehr geschätzt.

Beim 2-wöchentlichen Bauernmarkt wird eine Vielzahl an regionalen, ECHTEN Lebensmitteln und Köstlichkeiten verkauft.

In und um Gallneukirchen sind hochwertige Lebensmittel/Hofläden, Direktvermarkter vorhanden, sowie Fair Trade großgeschrieben. Der „Hanl-Hof“ am Stadtrand von Gälli bietet eine große Auswahl an biologischen und nachhaltigen Lebensmitteln.

Darüber hinaus finden Sie im Naturladen Hennerbichler, Ackerhof, Ab-Hof-Verkauf Mariandl „auf der Hoader“, Hofladen Schinagl, Hofladen Mayrhofer bei Engerwitzdorf und der Nudelmanufaktur Schäffler ein selten dichtes Netz an biologischen Selbstvermarkter.

Auch einige Lebensmittelmärkte (Spar Schweinbach z.B.) haben eine Vielzahl an regionalen Erzeugnissen in ihrem Angebot.

Besonders erwähnenswert ist aber auch die außergewöhnlich hohe Dichte an ärztlichen Einrichtungen. Neben den Gemeindeärzten gibt es in Gallneukirchen gleich 2 Fachärztezentren. Eines beim Sparkreisverkehr und das andere im Schloss Riedegg.

Weit über 50 Ärzte und Therapeuten aller Fachrichtungen sind hier mit ihren Ordinationen angesiedelt und kümmern sich um Gesundheit der Bevölkerung.

Neben den vielen tollen, zum Teil alteingesessenen Einzelgeschäften im Ort, bilden das City Center Gälli und die erst vor kurzem eröffnete ONE-Einkaufs/Büro und Wohnmeile im Stadtzentrum, einen perfekten Branchenmix. Gerade durch das ONE wurde der Stadtkern von Gallneukirchen, um ein weiteres, bestechendes Infrastruktur Highlight erweitert.

Neben der guten infrastrukturellen Versorgung können Sie auch auf ein reichhaltiges, kulturelles und gastronomisches Angebot in Gallneukirchen und der unmittelbaren Nachbarschaft zu ihrem neuen Zuhause zurückgreifen.

Frisches Gebäck holt man sich zu Fuß in Honeders Naturbackstube oder beim Tauber am Patz.

Süße, kulinarische Köstlichkeiten finden sie im Café Capuccino Haslinger und in der Bäckerei Winkler Kaffee. Hier erfahren sie noch gelebte Caféhastradition, serviert mit Mehlspeisen und Backspezialitäten der Spitzenklasse. Fast jeder kennt die selbstgemachten italienischen Eissorten, die man im Sommer beim originellen Eisstand am Hauptplatz genießen kann.

Traditionelle, gutbürgerliche Küche genießen Sie im Gasthaus Riepl. Besonders sein Gastgarten ist sehr gemütliche und einladend. Viel zu entdecken gibt es auch beim Landerl. Als Restaurant, Café, Bar und Lounge bringt es den Geist einer neuen Zeit nach Gallneukirchen.

Kulinarische Genüsse finden Sie auch in den zahlreichen Cafés, Bistros, Gastronomien mit zum Teil internationaler Küche.

Den meisten muss man auch die Jausenstation Mirellenstüberl nicht vorstellen. Weit über die Region hinaus ist dieser kulinarische Fleck ein gern besuchtes Ziel, wo man auf modern urige Art und Weise, bestens bedient, gemütlich Jausnen kann. Besonders der großartige Außenbereich in Aussichts Lage lässt Speis und Trank gleich noch viel besser genießen.

Wenn Sie mal eine Whiskeydestillerie besuchen möchten, müssen Sie nicht nach Kentucky fliegen. Besuchen Sie doch mal die Whisky Destillerie von Peter Affenzeller in Alberndorf.

### **DIE FREIZEIT SCHUL UND KINDEREINRICHTUNGEN**

Gallneukirchen ist auch Schulstandort. In fünf Kindergärten und einer Krabbelstube wird für die Betreuung der Kinder gesorgt.

Die Volksschule, 2 Mittelschulen, die Polytechnische Schule, die Martin-Boos-Landessonderschule und die Landesmusikschule sind für die Region bedeutende Bildungsstätten. Gerade berufstätige Eltern profitieren von diesem exzellenten Betreuungsangebot in unmittelbarem Umfeld des neuen „Wohnpark Gällis“.

Gallneukirchen ist auch ein Zentrum für vorbildliche Ausbildung von Sozialbetreuungsberufe und Altenarbeit.

Das Gemeindegebiet ist von einer wunderschönen Naturlandschaft umgeben, die Sie unmittelbar von ihrem neuen Zuhause aus entdecken können.

Nicht weit weg davon, gelangen Sie in das kleine Mirellental, das Gusental, teile der ehemaligen

Pferdeeisenbahnstrecke und zum Schloss Riedegg, in welchem sich neben dem zuvor genannten Ärztezentrum auch ein Afrikamuseum befindet und jedes Jahr ein sehr stimmungsvolle Adventmarkt abgehalten wird

Neben markierten Wander- Rad- und Laufwegen laden speziellen Themenwege zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren in die umliegende Natur ein. 4 E-Ladestationen und 1 FahrradSchlauch Automat befinden sich dazu auch im Stadtgebiet

Das Freibad, ein Kletterturm, ein Beachvolleyball- und ein Skaterplatz, Turnhallen und Reitanlagen sind weitere Möglichkeiten seine Freizeit ausreichend zu gestalten.

Gallneukirchen darf sich auch über ein intensiv gelebtes Vereinswesen mit über 50 Vereine glücklich schätzen. Eine Vielzahl an Konzerten, Theateraufführungen, Ausstellungen und diversen Veranstaltungen, nicht zuletzt durch die Gusenhalle, runden ein interessantes, abwechslungsreiches Leben ab.

Gallneukirchen liegt auch der Naturschutz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit sehr am Herzen, was durch diverse Auszeichnungen und Ernennungen mehr als bestätigt wurde!

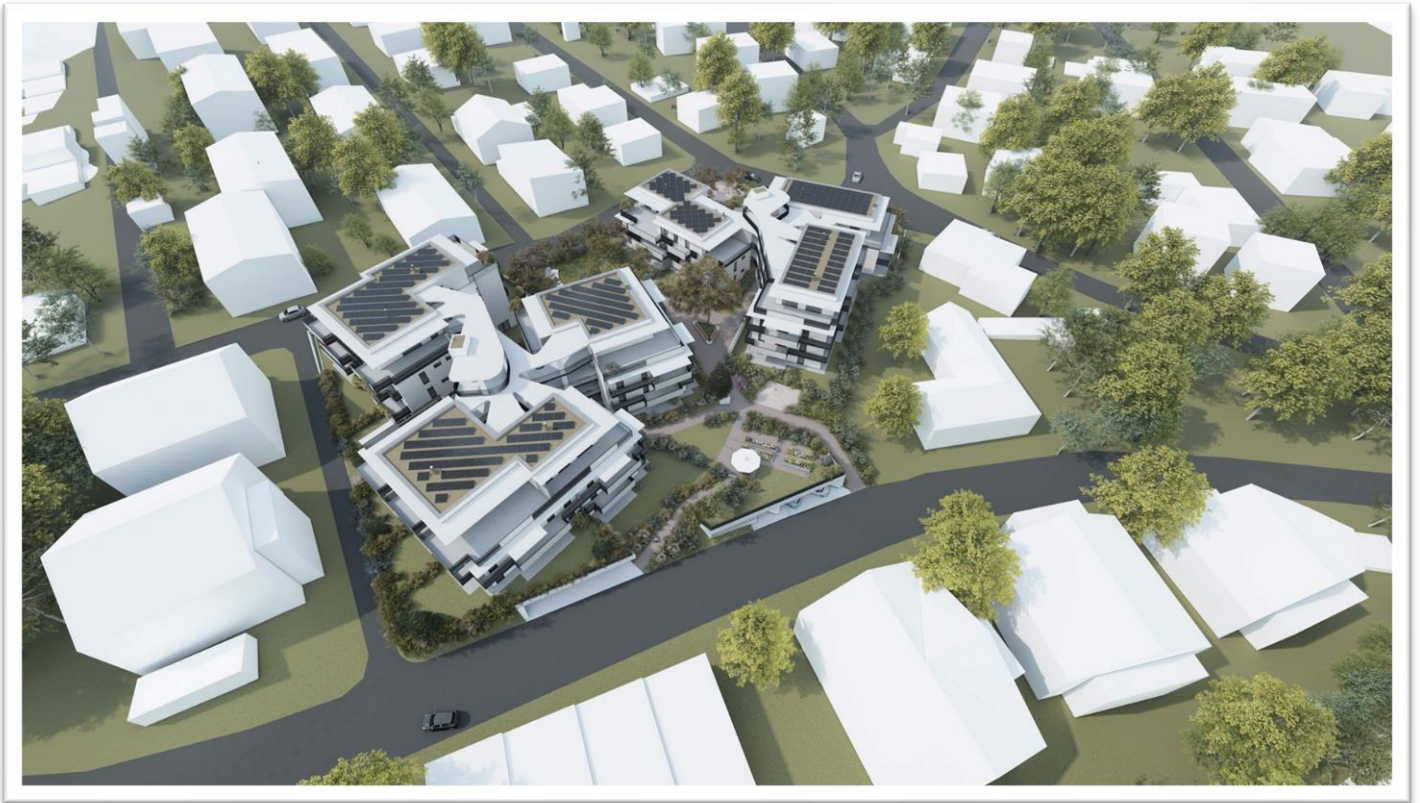
### **DAS FAZIT**

Nur wenige Wohnlagen außerhalb von Linz, können auf so eine große Auswahl an Infrastruktur, Sport- und kulturellen Angebote zurückgreifen.

In Kombination mit der ausgesprochen gelungenen Architektur und Gestaltung der Anlage, erwerben Sie eine wertbeständige, moderne und attraktive Neubauimmobilie – „ein Zuhause in einer pulsierenden Stadt“!

Gerne stehe wir für alle Anliegen persönlich unter 0664 450 90 58 zur Verfügung.

Rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie mit uns einen ersten KENNENLERNTERMIN unter 0664 450 90 58











### Wichtiger Hinweis

Die dargestellten Bilder der Wohnanlage sind Visualisierungen. Ansichten, Geländegestaltungen, Accessoires sind fiktiv. Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie bei den einzelnen Grundrissen der Wohnungen vorbehalten. Ein diesbezüglicher Anspruch auf Richtigkeit und Haftung des Grundrisses der Wohnung ist daher ausgeschlossen!

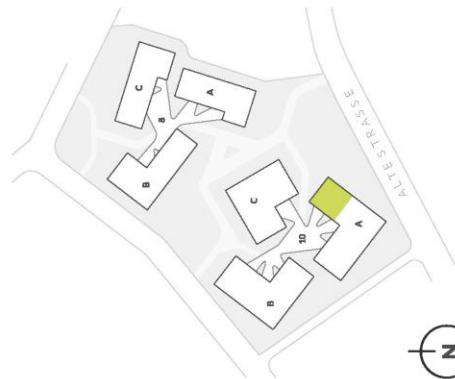
HAUS 10/A/1  
**TOP 02**

1. OG

**Wohnpark**  
 Gälli **Jhp**  
Bauträger

WOHNKÜCHE	25,50 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,24 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	10,51 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	10,36 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,11 m <sup>2</sup>
WC	2,10 m <sup>2</sup>
BAD	5,29 m <sup>2</sup>
GANG	5,52 m <sup>2</sup>
VORRAUM	8,00 m <sup>2</sup>

<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>81,63 m<sup>2</sup></b>
Balkon (Windschutz 1   10,14 m <sup>2</sup> ) (optional Windschutz 2   6,57 m <sup>2</sup> )	30,21 m <sup>2</sup>



Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  
Mit herzlichen Grüßen aus Neumarkt im Mühlkreis



Herr Stefan Huber  
Fa. Huber Immobilien OG  
[info@immohuber.at](mailto:info@immohuber.at)  
[www.immohuber.at](http://www.immohuber.at)  
Mobil: 0664 450 90 58  
Telefon: 07941 – 70 555

**HUBER** *"da bin ich Zuhause"*  
**IMMOBILIEN**



Bitte nehmen sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen unter Angabe Ihres vollständigen Namens, der vollständigen Adresse und Ihrer Telefonnummer, wo wir sie erreichen können beantworten werden!

Das Wohnprojekt „Wohnpark Galli“, ist ein neues Bauvorhaben der JHP Bauträger GmbH, Ferihumerstraße 13, 4040 Linz und wird durch die Huber Immobilien OG, Marktplatz 4, 4212 Neumarkt im Mühlkreis vermarktet. Die Errichtung und finanzielle Abwicklung erfolgt nach dem BTVG (Bauträgervertragsgesetz).

Der Interessent bestätigt, dass ihm heute von der Huber Immobilien OG, das in diesem Exposé näher beschriebene Objekt unverbindlich **zum Kauf** angeboten wurde. Diese Geschäftsgelegenheit war dem Interessenten bisher noch nicht bekannt. Die Huber Immobilien OG weist weiters darauf hin, dass Sie zwecks Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler tätig ist. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend. Betriebskostenangaben sind Erfahrungswerte und können von den angegebenen Werten abweichen.

Vom/von den Käufer(n) ist im Erfolgsfalle bei Kauf der angebotenen Immobilie **kein Vermittlungshonorar** zu bezahlen. Der/die Interessent(en) verzichten auf Ihr 14tägiges Rücktrittsrecht laut § 11 FAGG und beauftragen sofort die Fa. Huber Immobilien OG mit der Zusendung/Übermittlung von diversen Verkaufs –und Marketingunterlagen der von Ihnen angefragten und zu veräußernden Immobilie. Eine diesbezügliche Kaufnebenkostenübersicht, wurden dem/den Kaufinteressent(en) persönlich vor Ort überreicht bzw. im E-Mailangebot mit gesendet.