



# WIMBERGER



Symbolfoto

**GRÜNPUNKT**

**GALLNEUKIRCHEN**

**PROJEKTFOLDER**

**WOHNUNGEN IN BESTLAGE**

WER **ZUHAUSE** SAGT,  
MEINT WIMBERGER.





# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Es ist weitaus mehr als nur ein Wohngefühl. Es geht um Raum für sich und die Familie, ein Ort der Gemütlichkeit und des sich Zurückziehens.

**Es ist der Ort, wo das Leben stattfindet. Wer nach einem Zuhause sucht, will ankommen.**

WIMBERGER Immobilien setzt seit jeher auf eine massive Ziegelbauweise, innovative Heizsysteme und durchdachte Raumkonzepte.

Ein neues Mehrparteienhaus mit herausragender Infrastruktur erhebt sich in der idyllischen Umgebung des schönen Mühlviertels.

Christian Wimberger

## INHALT

Wohnen in Gallneukirchen	Seite 04-05
Erdgeschoß	Seite 06-13
Obergeschoß	Seite 14-19
Dachgeschoß	Seite 20-25
Kellergeschoß	Seite 26
Bau & Ausstattungs- beschreibung	Seite 27-33
Finanzierung	Seite 34
Zusatzservices	Seite 35

# WOHNEN IN GALLNEUKIRCHEN.

Gallneukirchen in Oberösterreich zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Die Stadt bietet ruhige Wohnviertel, umgeben von einer naturnahen Umgebung. Die grünen Landschaften und Wälder schaffen eine angenehme Atmosphäre, die sich positiv auf die Lebensqualität auswirkt.

Die Freizeitmöglichkeiten in Gallneukirchen sind vielfältig. Das Mühlviertel lädt zu Wanderungen und Radtouren in einer reizvollen Umgebung ein. Lokale Parks und Erholungsgebiete bieten Raum für Entspannung. Sporteinrichtungen und kulturelle Veranstaltungen tragen zur abwechslungsreichen Freizeitgestaltung bei. Das Bildungsangebot in Gallneukirchen ist qualitativ hochwertig. Die Stadt verfügt über ausgezeichnete Schulen und Bildungseinrichtungen, die optimale Bedingungen für Schüler bieten.

Entdecken Sie in Gallneukirchen eine Stadt, die sich durch eine ausgewogene Kombination von Wohnqualität, Freizeitmöglichkeiten und Bildungsangeboten auszeichnet. Hier stehen die Bedürfnisse der Bewohner im Mittelpunkt, und die Stadt bietet eine lebenswerte Umgebung für alle Altersgruppen.

## STANDORTQUALITÄT

Leben in Gallneukirchen mit ausgezeichneter Infrastruktur

## WOHNQUALITÄT

Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnraum in traumhaften Wohnungen

## BAUQUALITÄT

Massiver Ziegelbau kombiniert mit praktischer und durchdachter Fertigbauweise

MEHR INFORMATIONEN und das gesamte Angebot der Stadtgemeinde auf [www.gallneukirchen.at](http://www.gallneukirchen.at)





Symboifoto

- ◆ FREIZEIT-EINRICHTUNGEN
- ◆ NAHVERSORGER
- ◆ ARZT UND APOTHEKE
- ◆ BILDUNGSEINRICHTUNGEN
- ◆ KINDERBETREUUNG
- ◆ GASTRONOMIE/HOTELLERIE
- ◆ BUSHALTESTELLEN
- ◆ ALTSTOFFSAMMELZENTRUM

**FREISTADT**  
22 KM

**LINZ**  
15 KM



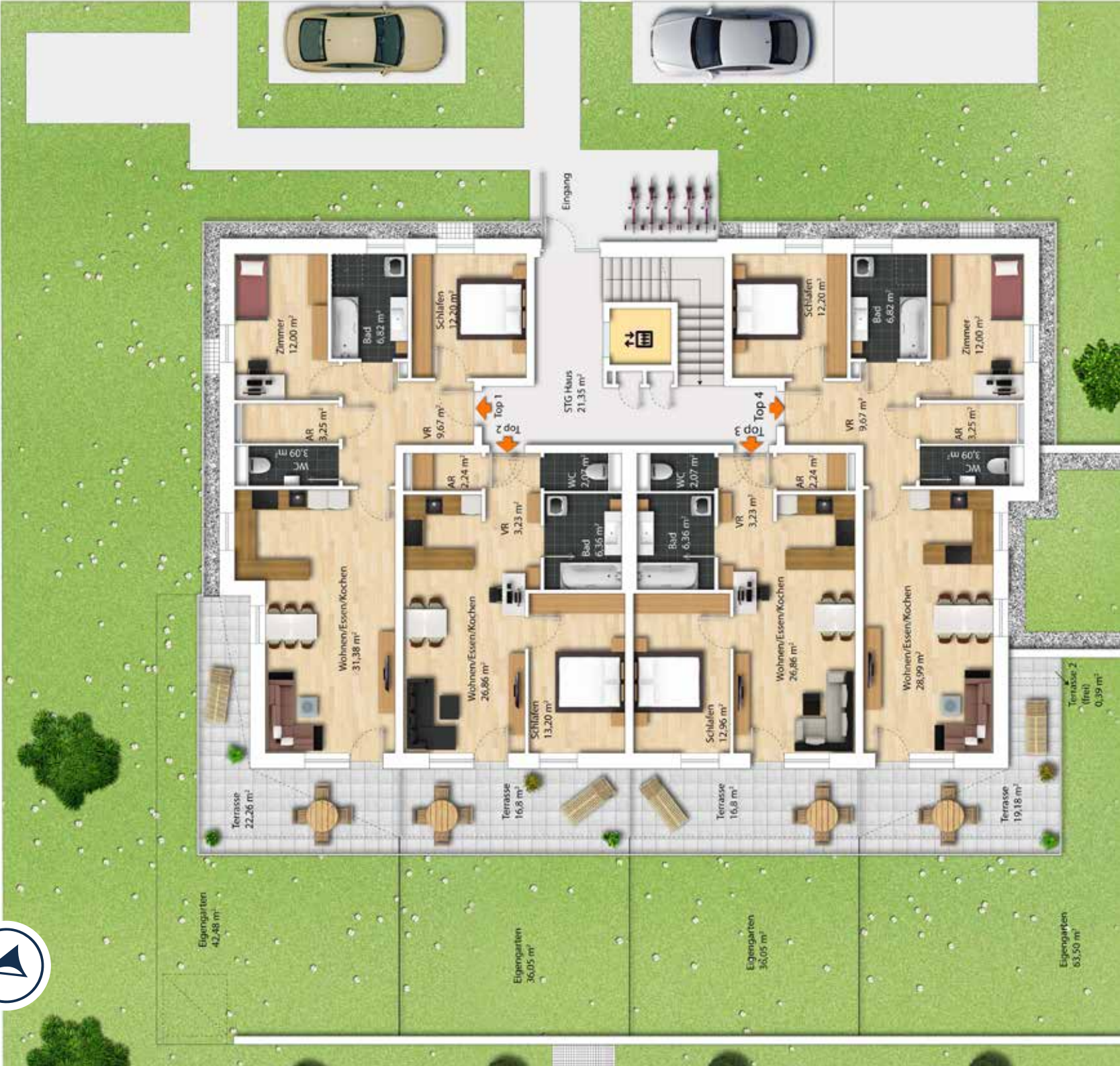
**ANZENGRUBERSTRASSE 4**  
**4210 GALLNEUKIRCHEN**

# DAS ERDGESCHOSS

## GRÜNPUNKT Gallneukirchen



Alle Informationen zu dieser Immobilie finden sie hier.





**REDUZIERTER  
BETRIEBSKOSTEN  
DURCH PV-ANLAGE  
AUF DEM DACH!**

## ERDGESCHOSS

# WOHNUNGEN MIT EIGENGARTEN

	WFL	Garten	Loggia/ Terrasse	TG Stellplatz*	Info
<b>TOP 1</b>	78 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	1	Seite 09
<b>TOP 2</b>	54 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	1	Seite 10
<b>TOP 3</b>	53 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	1	Seite 11
<b>TOP 4</b>	75 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	1	Seite 12

\*Details siehe Preisblatt

# WOHNUNGEN MIT EIGENGARTEN IM ERDGESCHOSS

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4





# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur  
Geräumig und lichtdurchflutet  
Massive Ziegelbauweise  
Durchdachte Raumkonzepte



Symbolfoto



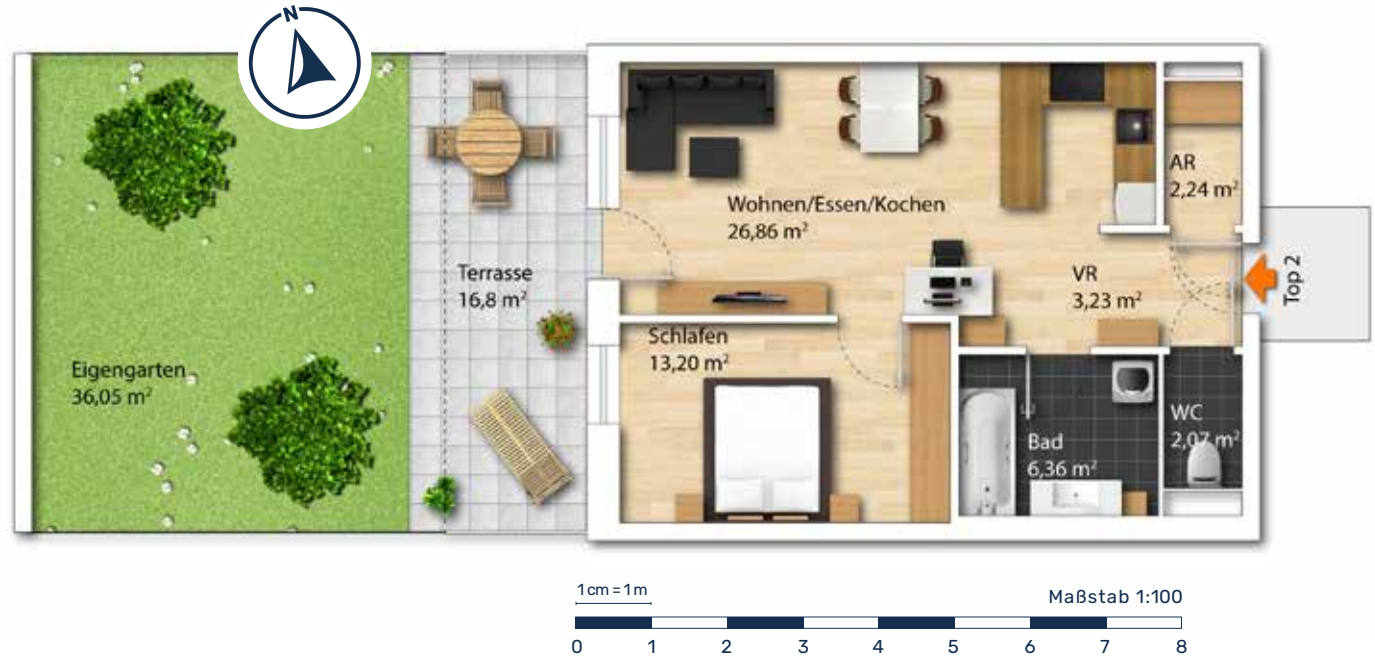
## ERDGESCHOSS

## WOHNUNG TOP 1

\*Details siehe Preisblatt

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur  
Geräumig und lichtdurchflutet  
Massive Ziegelbauweise  
Durchdachte Raumkonzepte



## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 2

WFL	Garten	Loggia/ Terrasse	TG Stellplatz*
54 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	1

\*Details siehe Preisblatt



## ERDGESCHOSS

# WOHNUNG TOP 3

WFL	Garten	Loggia/ Terrasse	TG Stellplatz*
53 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	1

\*Details siehe Preisblatt

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur  
Geräumig und lichtdurchflutet  
Massive Ziegelbauweise  
Durchdachte Raumkonzepte

## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 4

WFL	Garten	Loggia/ Terrasse	TG Stellplatz*
75 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	1

\*Details siehe Preisblatt





[MEHR INFORMATIONEN](#)  
zu dieser Immobilie finden Sie unter:  
[wimbergerimmobilien.at](https://www.wimbergerimmobilien.at)



Alle Informationen zu dieser Immobilie finden sie hier.

# DAS OBERGESCHOSS

## GRÜNPUNKT Gallneukirchen





**REDUZIERTE  
BETRIEBSKOSTEN  
DURCH PV-ANLAGE  
AUF DEM DACH!**

**OBERGESCHOSS  
WOHNUNGEN  
MIT AUSSICHT**

	WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*	Info
<b>TOP 5</b>	78 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	1	Seite 16
<b>TOP 6</b>	54 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	1	Seite 17

	WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*	Info
<b>TOP 7</b>	53 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	1	Seite 18
<b>TOP 8</b>	75 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	1	Seite 19

\*Details siehe Preisblatt

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur  
Geräumig und lichtdurchflutet  
Massive Ziegelbauweise  
Durchdachte Raumkonzepte



Symbolfoto

## OBERGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 5

WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*
78 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	1

\*Details siehe Preisblatt







Symbolfoto

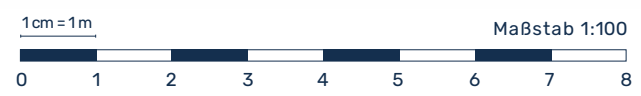
## OBERGESCHOSS

# WOHNUNG TOP 6

WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*
54 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	1



Symbolfoto



\*Details siehe Preisblatt

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

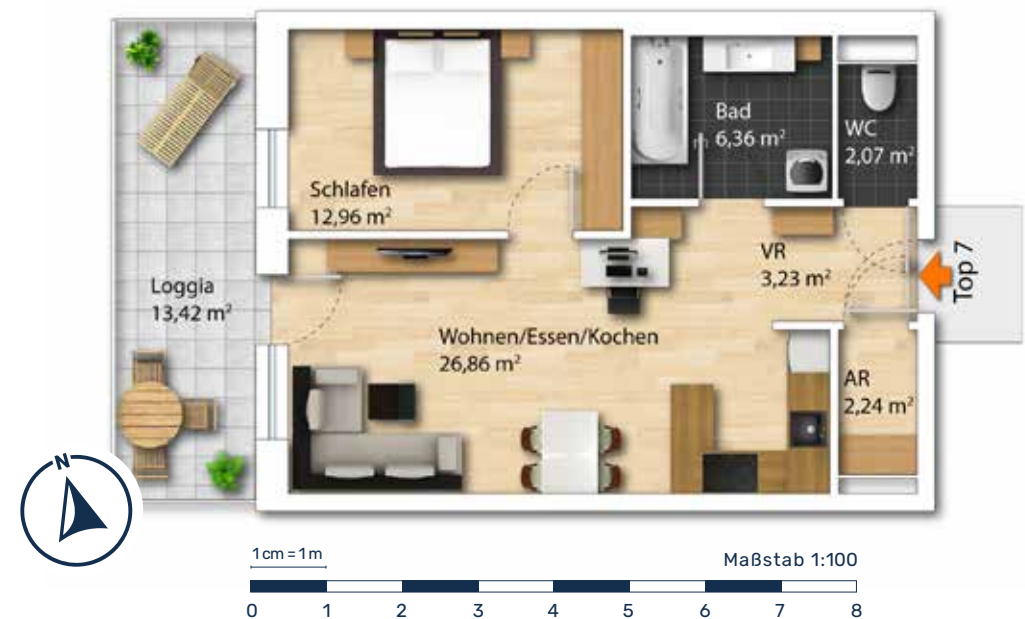
Lage mit top Infrastruktur  
Geräumig und lichtdurchflutet  
Massive Ziegelbauweise  
Durchdachte Raumkonzepte

## OBERGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 7

WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*
53 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	1

\*Details siehe Preisblatt





Symbolfoto



Symbolfoto



## OBERGESCHOSS

# WOHNUNG TOP 8

WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*
75 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	1

\*Details siehe Preisblatt



Alle Informationen zu dieser Immobilie finden sie hier.

# DAS DACHGESCHOSS

## GRÜNPUNKT Gallneukirchen



TOP 9

TOP 10

TOP 11

TOP 12



**REDUZIERTE  
BETRIEBSKOSTEN  
DURCH PV-ANLAGE  
AUF DEM DACH!**

**DACHGESCHOSS  
WOHNUNGEN  
MIT AUSSICHT**

	WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*	Info
<b>TOP 9</b>	78 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	1	Seite 22
<b>TOP 10</b>	54 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	1	Seite 23

	WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*	Info
<b>TOP 11</b>	53 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	1	Seite 24
<b>TOP 12</b>	75 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	1	Seite 25

\*Details siehe Preisblatt

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur  
Geräumig und lichtdurchflutet  
Massive Ziegelbauweise  
Durchdachte Raumkonzepte



Symbolfoto

## DACHGESCHOSS

### WOHNUNG TOP 9

WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*
78 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	1

\*Details siehe Preisblatt





## DACHGESCHOSS

# WOHNUNG TOP 10

WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*
54 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	1



1cm = 1m

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8

\*Details siehe Preisblatt

# IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur  
Geräumig und lichtdurchflutet  
Massive Ziegelbauweise  
Durchdachte Raumkonzepte

## DACHGESCHOSS

## WOHNUNG TOP 11

WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*
53 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	1

\*Details siehe Preisblatt

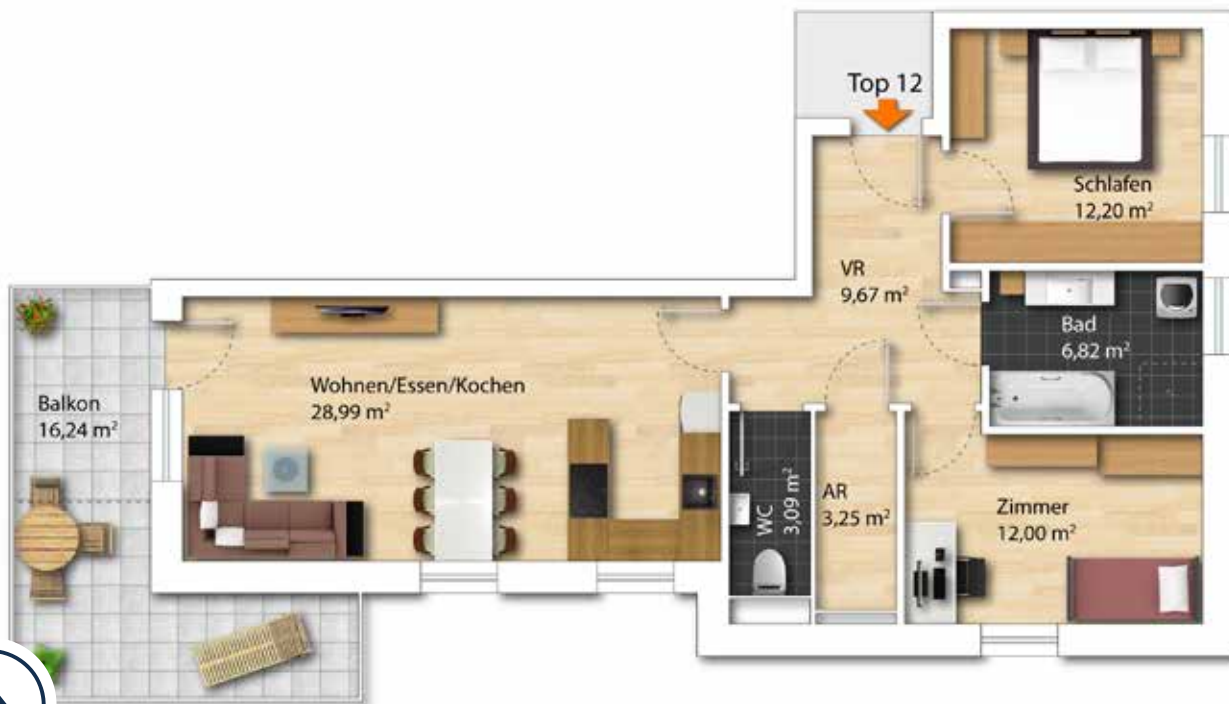


1cm = 1m

Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8





## DACHGESCHOSS

# WOHNUNG TOP 12

WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*
75 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	1

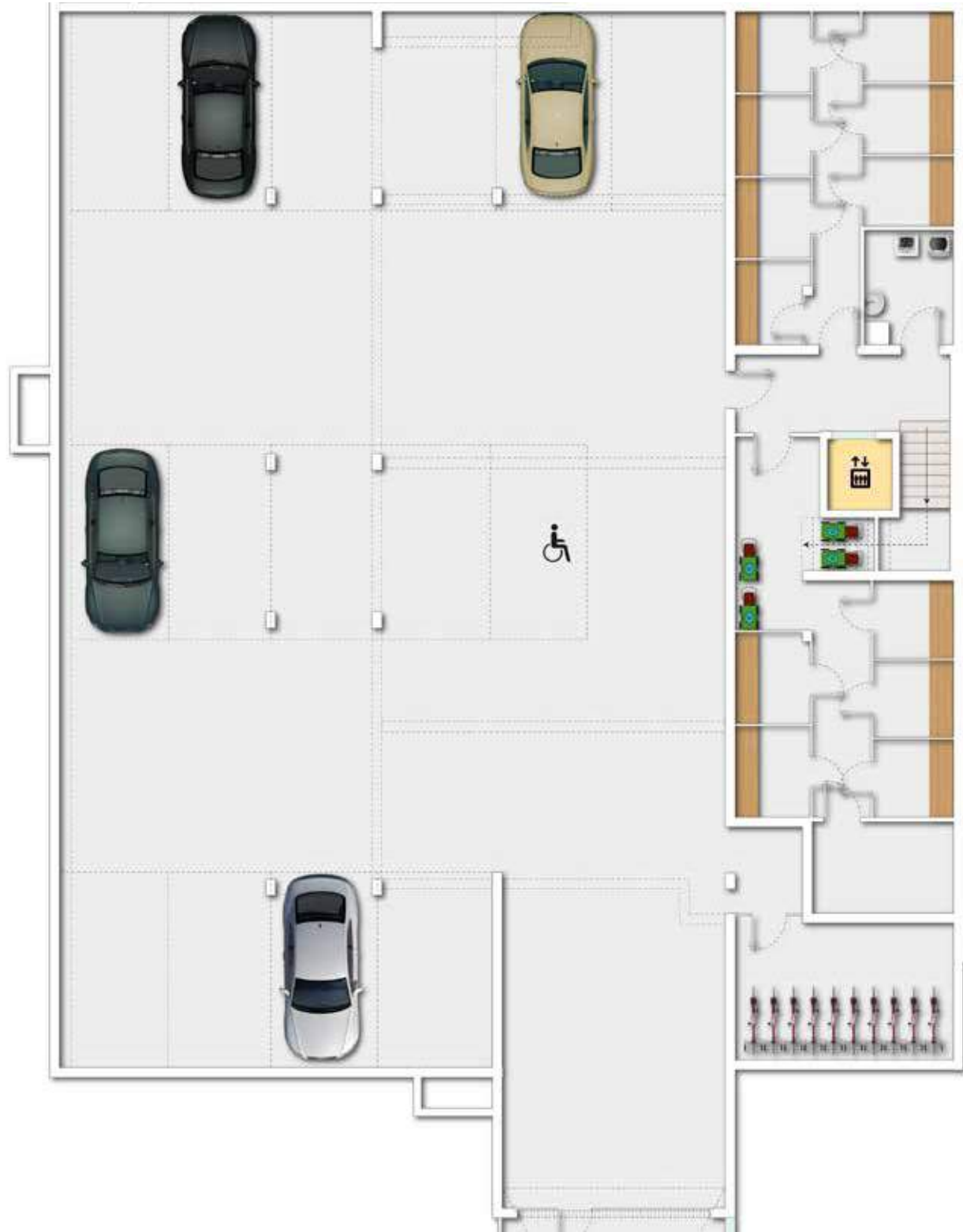
\*Details siehe Preisblatt



Alle Informationen  
zu dieser Immobilie  
finden sie hier.

# DAS KELLERGESCHOSS

## GRÜNPUNKT Gallneukirchen





[MEHR INFORMATIONEN](#)  
zu dieser Immobilie finden Sie unter:  
[wimbergerimmobilien.at](http://wimbergerimmobilien.at)

# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG.

## AUSSENWÄNDE

- Ziegelmassivbauweise: 25 cm Wandstärke
- Vollwärmeschutz gemäß Bauphysik
- Fassadenfeinputz

## INNENWÄNDE

- Zwischenwände: 12/17/25 cm
- Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel/Betonwand
- Vorsatzschalen nach bauphysikalischer Erfordernis

## FUSSBODENAUFBAU

- Gemäß Energieausweis

## FENSTER

- Kunststofffenster: 3-fach Wärmeschutzverglasung gemäß Energieausweis
- Farbe: innen und außen weiß

## FENSTERBÄNKE

- Innenfensterbänke: Gussmarmor
- Außenfensterbänke: Aluminium

## TERRASSEN- UND BALKONTÜREN

- Dreh-Kipp-Türe

## AUSSENANLAGEN

- Hauszugänge und Parkplatz asphaltiert
- Rasenansaat bei Grünflächen
- Doppelstabmattenzaun bei Eigengärten
- Traufenschotterstreifen inkl. Betonrandleistensteinen am Gebäude

## SONNENSCHUTZ (LT. VERKAUFSPLAN)

- Schienengeführte Raffstores bzw. Rollläden bei allen Fenstern und Terrassentüren
- Elektrisch mit Funkfernbedienung bedienbar

## HAUSTÜRE

- Alukonstruktion mit Glasfüllung
- Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage

## SCHLIESSANLAGE

- 5 Zentralschlüssel pro Wohnung (für Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten und Allgemeinräume)

## FARBKONZEPT

- Farben gemäß Konzept vom Architekten/Bauträger

## DACH

- Normgerechte Abdichtung
- Flachdach begrünt

## MALERARBEITEN

- Sämtliche Decken und Wände werden mit lösemittelfreier, geruchsneutraler, weißer Farbe gestrichen.



**MEHR INFORMATIONEN**  
zu dieser Immobilie finden Sie unter:  
**[wimbergerimmobilien.at](https://www.wimbergerimmobilien.at)**

## GELÄNDER

- Stabstahlkonstruktion

## TIEFGARAGE/AUSSENSTELLPLATZ

- Asphaltiert
- 1 Stellplatz pro Einheit (gegen Aufpreis)

## ELEKTROAUSSTATTUNG

- Steckdosen und Lichtauslässe in jedem Wohnraum sowie auf den Terrassen und Balkonen
- Schaltermaterial: Standard, weiß
- Leerverrohrungen mit Unterputzdosen für Kabelfernsehen und Internet (lt. Verkaufsplan)
- PV-Anlage am Dach
- Leerverrohrung für Elektromobilität beim Stellplatz
- Gegensprechanlage inkl. Vorrichtung für Videofunktion

## ENERGIEVERSORGUNG

- Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung des Gebäudes wird über eine Luftwärmepumpe am Dach vorgesehen. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Diese ist individuell in jeder Wohnung regelbar.

## LIFTANLAGE

- Barrierefreie Aufschließung aller Stockwerke inkl. Keller/Tiefgarage

## KELLERABTEILE

- Metallkonstruktion mit versperrbarem Zylinderschloss
- Je eine Steckdose und ein Lichtauslass pro Abteil

## KELLER

- Estrich versiegelt
- Fliesen in der Waschküche

**REDUZIERTER  
BETRIEBSKOSTEN  
DURCH PV-ANLAGE  
AUF DEM DACH!**

## PARKETTböDEN

- Eiche Echtholzböden verklebt inkl. Sockelleisten
- Alternativ: Vinyl-Belag schwimmend verlegt

## TERRASSEN- BZW. BALKONBELAG

- Feinsteinzeug 60 x 60 cm

## SANITÄRAUSSTATTUNG (LT. VERKAUFSPLAN)

- Keramik-Waschtisch im Bad
- Armatur: Einhandmischer verchromt
- Dusche und/oder Badewanne
  - Badewanne: Kunststoff 180 x 80 cm
  - Duschtasse: 90 x 90 cm oder 90 x 120 cm
- Waschmaschinenanschluss
- Frostsichere Kaltwasserarmatur im Garten
- Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten mit Wasserstopp
- Keramik-Handwaschbecken im WC

## INNENTÜREN

- Türen mit Holzzargen, Farbe: weiß beschichtet, Drückergarnitur: Edelstahl
- Wohnungseingangstüre: Einbruchssichere Türe mit Stahlzarge inkl. Zusatzschloss, weiß lackiert, Türspion, Namensschild

## FLIESEN

- Format: 60 x 30 cm
- Bad: Wandverfliesung bis Türstockoberkante
- WC: Rückwand verflieset



## FLIESEN



Betnoptik anthrazit



Betnoptik beige

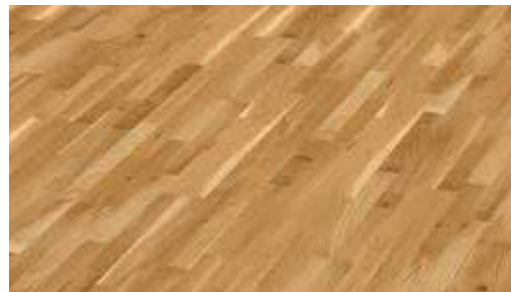


Betnoptik grau



Betnoptik graubraun

## EICHENPARKETT in 3 Farbnuancen



## TERRASSENBELAG



Marmoriert graubraun

## TÜREN



weiß matt  
Drücker Edelstahl



UNSERE TOP  
AUSSTATTUNG  
IM DETAIL.



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



WASCHTISCH  
KERAMIK  
80 X 47 CM



HANDWASCHBECKEN  
IM WC  
50 X 25 CM



EINHANDMISCHER  
MIT ABLAUFGARNITUR



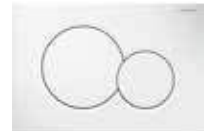
BADEWANNE  
180 X 80 CM



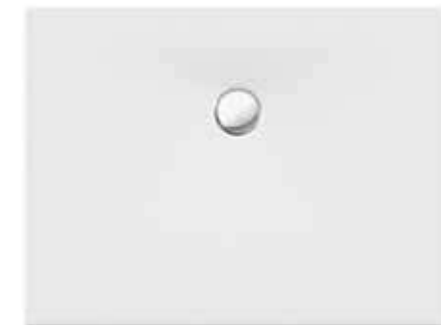
DUSCHSET  
MIT THERMOSTAT  
INKL. HANDBRAUSE  
& REGENDUSCHE



WC SPÜLRANDLOS  
DECKEL MIT ABSENKAUTOMATIK



WANNENARMATUR  
UNTERPUTZ



DUSCHTASSE: 90 X 90 CM  
ODER 90 X 120 CM

# FINANZIERUNG & FÖRDERUNGEN BEIM IMMOBILIENKAUF

Wir bieten angehenden Immobilienbesitzern eine individuelle, unabhängige Finanzierungsberatung und Finanzingsbegleitung durch externe, staatlich geprüfte und befugte Spezialisten, die Ihnen helfen, Ihren finanziellen Spielraum abzuschätzen und Ihnen damit den Immobilienkauf erleichtern.

Eine erste Einschätzung sowie Hilfestellungen erhalten Sie auf Wunsch auch von den WIMBERGER Immobilien Spezialisten für Finanzberatung.

**Wir erarbeiten gemeinsam mit Ihnen einfach und unkompliziert einen Überblick über alle Finanzierungsmöglichkeiten und beraten bei der Auswahl der Förderungen.**



Unser Wohnwertspezialist **Mario Lohmüller** begleitet Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim.

T +43 664 / 88 58 96 02

M [mario.lohmueller@wimbergergruppe.at](mailto:mario.lohmueller@wimbergergruppe.at)





# ZUSATZSERVICES

**Die Zusatzservices von WIMBERGER Immobilien –  
in Zukunft zuhause mit dem gewissen Extra.**

Unsere unabhängigen Wohnwertspezialisten beraten Sie in den Bereichen Finanzierung & Förderung, damit Sie mit einem guten Gefühl in Ihre neue Wohnzukunft starten können. Erleben Sie in unserem 400 m<sup>2</sup> großen Schauraum in Linz edelste Materialien und top Ausstattung hautnah. Licht- und Badberatung machen die Gestaltung des zukünftigen Wohnraumes komplett. Nutzen Sie auch den exklusiven Küchenschein für Ihre neue Traumküche. Schon bevor Sie Ihr neues Heim betreten können, ermöglichen unsere virtuellen Rundgänge einen Blick in die Räumlichkeiten. Zum Einzug hilft Ihnen unser Umzugsservice zuverlässig und schnell Ihren Wohnungs- oder Hausinhalt zu übersiedeln.



WER **IMMOBILIE** SAGT,  
MEINT WIMBERGER.



Symbolfoto

# ANKAUF VON GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

## **Sie haben eine Immobilie und möchten sie veräußern?**

Dann wenden Sie sich an uns! Wir interessieren uns besonders für Grundstücke in Ballungszentren und städtischen Lagen mit guter Infrastruktur, bebaut oder unbebaut. Kontaktieren Sie uns einfach und wir überprüfen objektiv alle wichtigen Kriterien wie z. B. Lage, Umfeld, Infrastruktur, Immissionen auf das Grundstück, künftige Entwicklungen und Perspektiven der Region, aktuelle Situation auf der Liegenschaft, Machbarkeit, rechtliche Beschränkungen sowie Auflagen und Vorgaben. Auf Basis dessen unterbreiten wir Ihnen ein faires Angebot. Bei uns ist Ihr Grundstück/ Ihre Immobilie in den besten Händen. Bedenken Sie auch die Möglichkeit, in das neue Projekt im Zuge einer Anlageimmobilie zu investieren.

## IHR ANSPRECHPARTNER

**Herbert Fischer**

T +43 676 / 55 19 997

M [anfragen@wimbergerimmobilien.at](mailto:anfragen@wimbergerimmobilien.at)



**„BEI UNS SIND  
SIE IN BESTEN HÄNDEN.  
ICH FREUE MICH AUF  
IHREN ANRUF!“**

12/2023