



WIMBERGER



Symbolfoto

GRÜNPUNKT

GALLNEUKIRCHEN

PROJEKTFOLDER

WOHNUNGEN IN BESTLAGE



**IN ZUKUNFT
ZUHAUSE.**



LEBENSQUALITÄT IN ALLEN BEREICHEN

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 steht für Wohnprojekte, die im Einklang mit der Natur und den Bedürfnissen unserer Zeit stehen. Unsere Wohnprojekte bieten höchste Wohnqualität und berücksichtigen Nachhaltigkeit in vielen Aspekten. Wir setzen auf hochwertige Materialien und eine durchdachte Gestaltung, um unseren Kunden ein behagliches Zuhause zu bieten, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Unsere Wohnungsgrundrisse sind so konzipiert, dass sie sich flexibel an die Bedürfnisse der Bewohner in allen Lebensphasen anpassen. Barrierefreie Zugänge und ein intelligentes Raumkonzept sind dabei selbstverständlich. Unsere Wohnprojekte umfassen Fahrrad- und Kinderwagenräume, großzügige Spielplätze und grüne Ruheoasen. Unsere Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen sind nicht nur Erweiterungen des Wohnraums, sondern auch Rückzugsorte inmitten der Natur, die zum Verweilen einladen und die Lebensqualität steigern.

Christian Wimberger

INHALT

Wohnen in Gallneukirchen	Seite 04-05
Erdgeschoß	Seite 06-13
Obergeschoß	Seite 14-19
Dachgeschoß	Seite 20-22
Kellergeschoß	Seite 23
Bau & Ausstattungsbeschreibung	Seite 24-29
Finanzierung	Seite 30
Zusatzservices	Seite 31

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

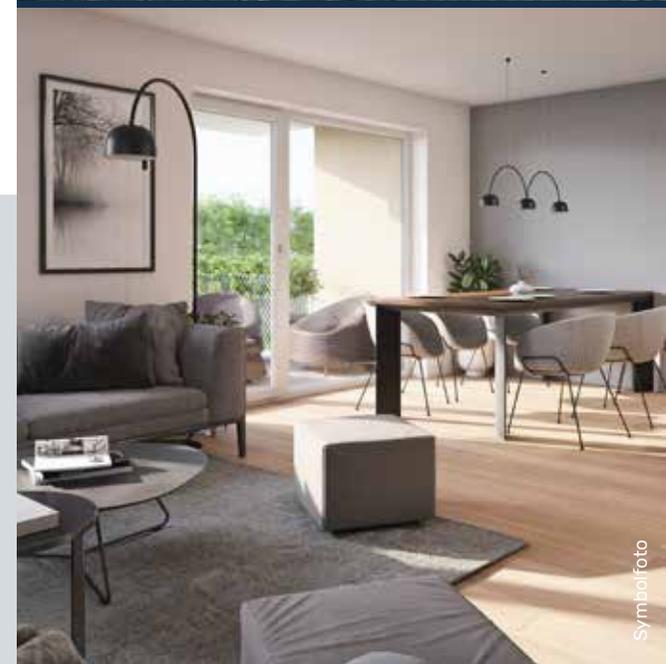
WOHNQUALITÄT

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





Symbofoto

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



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
TOP 1	78 m ²	42 m ²	22 m ²	1	Seite 09
TOP 2	54 m ²	36 m ²	17 m ²	1	Seite 10
TOP 3	53 m ²	36 m ²	17 m ²	1	Seite 11
TOP 4	75 m ²	64 m ²	20 m ²	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

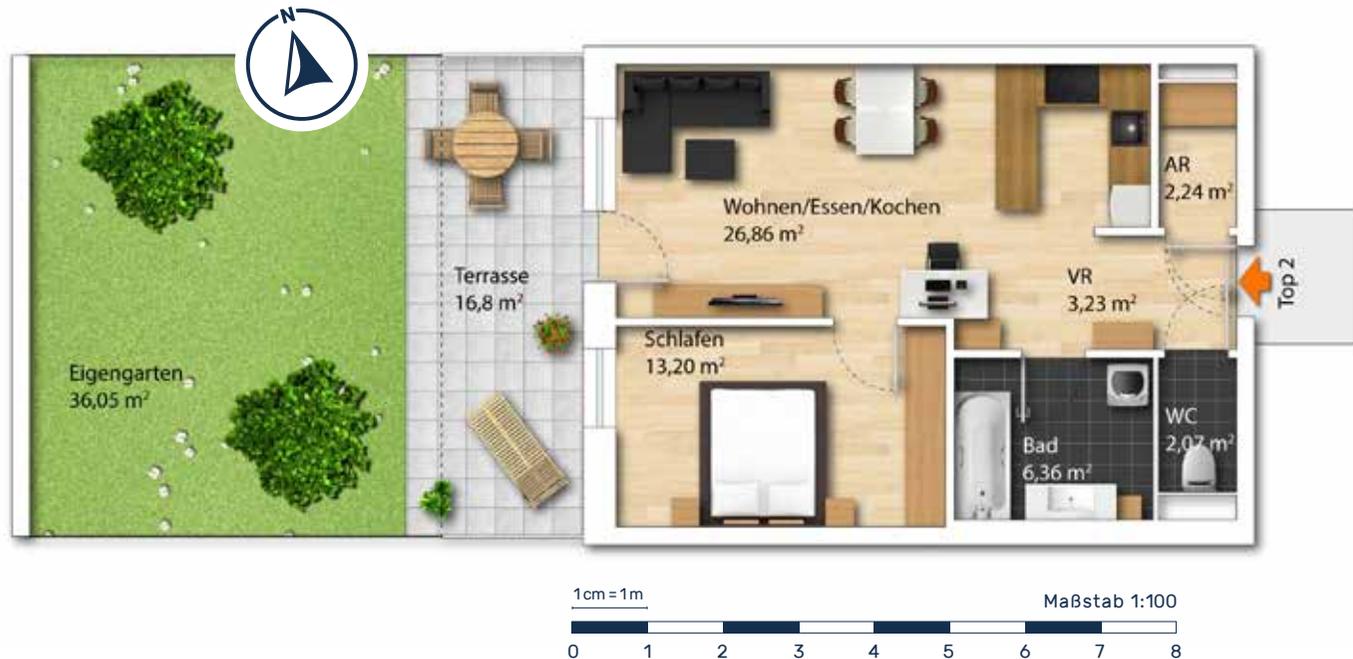
WOHNUNG TOP 1

WFL	Garten	Loggia/ Terrasse	TG Stellplatz*
78 m ²	42 m ²	22 m ²	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 ²	36 m ²	17 m ²	1

*Details siehe Preisblatt



ERDGESCHOSS

WOHNUNG TOP 3

WFL	Garten	Loggia/ Terrasse	TG Stellplatz*
53 m ²	36 m ²	17 m ²	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



TOP 5

TOP 6

TOP 7

TOP 8



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

**OBERGESCHOSS
WOHNUNGEN
MIT AUSSICHT**

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

	WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*	Info
TOP 7	VERKAUFT			
TOP 8	75 m ²	16 m ²	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 ²	19 m ²	1

*Details siehe Preisblatt





Symbolfoto

OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 6

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



Symbolfoto



*Details siehe Preisblatt

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur
Geräumig und lichtdurchflutet
Massive Ziegelbauweise
Durchdachte Raumkonzepte

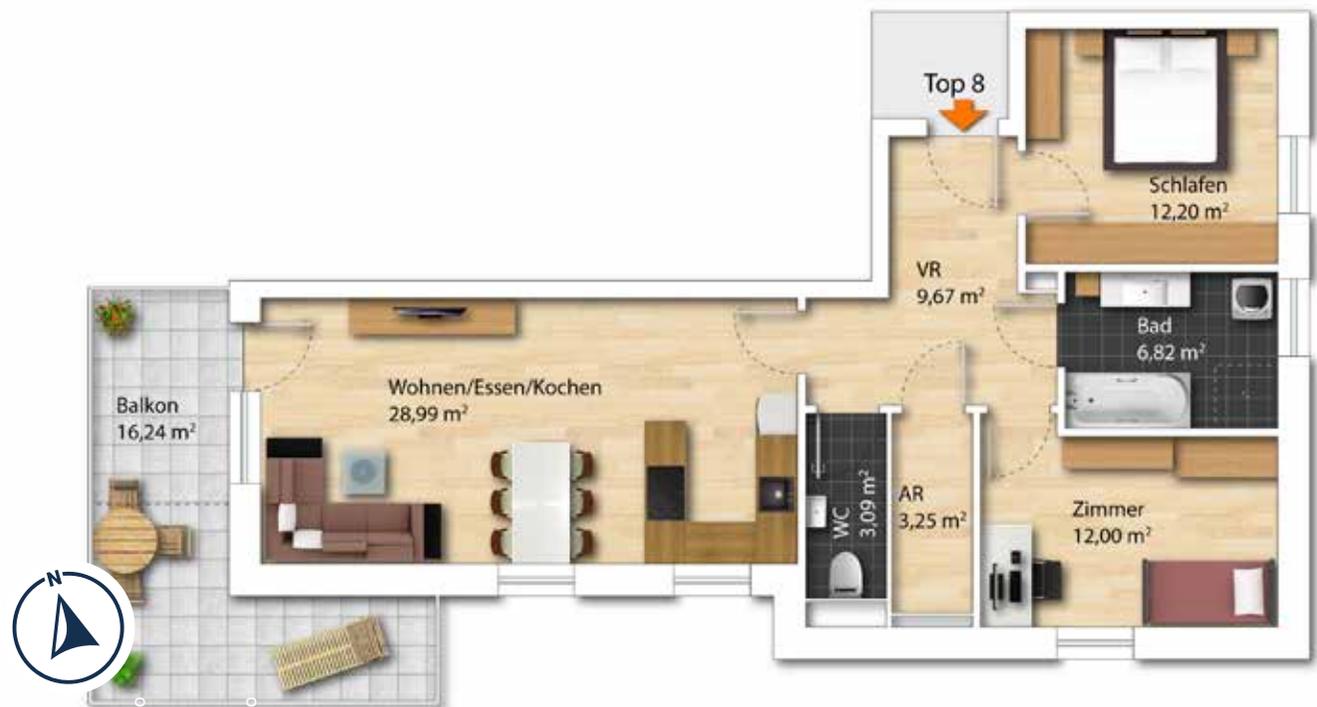


OBERGESCHOSS

WOHNUNG TOP 8

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

*Details siehe Preisblatt





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



Alle Informationen
zu dieser Immobilie
finden sie hier.

DAS DACHGESCHOSS

GRÜNPUNKT Gallneukirchen





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

**DACHGESCHOSS
WOHNUNGEN
MIT AUSSICHT**

	WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*	Info
TOP 9				VERKAUFT
TOP 10	54 m ²	13 m ²	1	Seite 23

	WFL	Loggia/ Balkon	TG Stellplatz*	Info
TOP 11				VERKAUFT
TOP 12				VERKAUFT

*Details siehe Preisblatt

IN ZUKUNFT ZUHAUSE.

Lage mit top Infrastruktur
Geräumig und lichtdurchflutet
Massive Ziegelbauweise
Durchdachte Raumkonzepte

DACHGESCHOSS

WOHNUNG TOP 10

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

*Details siehe Preisblatt



1cm = 1m

Maßstab 1:100

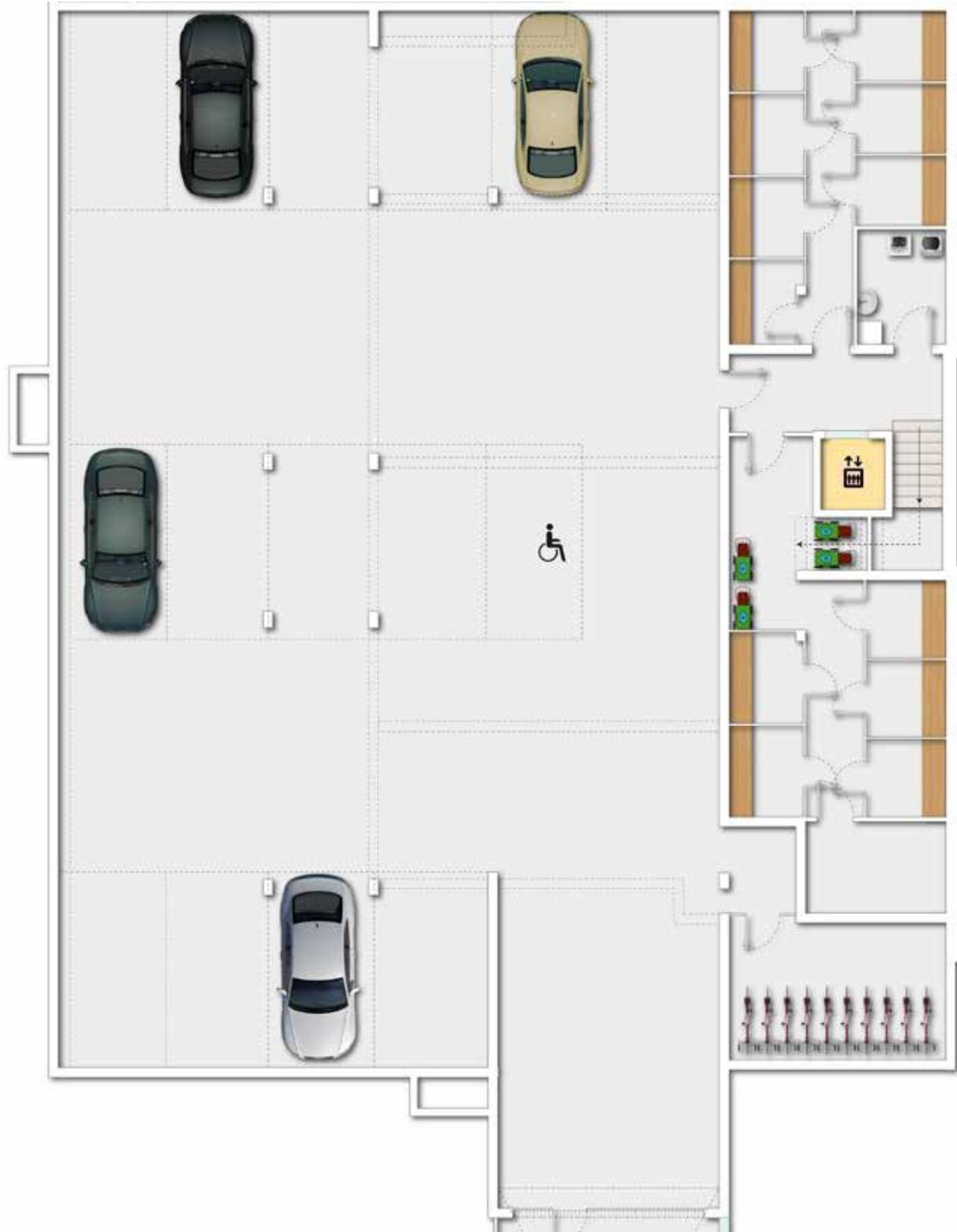
0 1 2 3 4 5 6 7 8



Alle Informationen
zu dieser Immobilie
finden sie hier.

DAS KELLERGEESCHOSS

GRÜNPUNKT Gallneukirchen



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

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 verflies





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.

0664 / 88 58 96 02
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 m² 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.



IN ZUKUNFT
ZUHAUSE.



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

0676 / 55 19 997

anfragen@wimbergerimmobilien.at



**EIN SICHERES
INVESTMENT
IN BESTEN HÄNDEN.
ICH FREUE MICH AUF
IHREN ANRUF!**

06/2024