



Polhamerweg 1, 4713 Gallspach

# Leistbare Anlegerwohnung in der Vitalwelt

Top 7





# Leistbare Anlegerwohnung in der Vitalwelt

---

Wohnen, wo andere Urlauben und dem Alltag dank Natur und Wellness entfliehen, der Name „Vitalwelt“ verrät bereits einen kleinen Vorgeschmack. Hier können Sie Wohnen und Erholung mit Leichtigkeit kombinieren. In der lebenswerten Gemeinde Gallspach, im Herzen Oberösterreichs, können Sie im Polhamerweg 1, eine von 19 Wohnungen erwerben. Die Wohnungen fassen zwischen 36m<sup>2</sup> - 77m<sup>2</sup>, sind praktisch aufgeteilt und verfügen entweder über einen Eigengarten oder einen Balkon. Im EG sowie 1.OG befinden sich jeweils 8 Tops. Im 2.OG trifft man auf 3 weitere Wohneinheiten.

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine bestehende Wohnanlage, welche im Jahr 2008 komplett umgebaut und saniert wurde sowie 2024 eine neue Aussenfassade erhielt. Seither wurde das Objekt, welches in 2 Gebäude aufgeteilt ist, gut instandgehalten und betreut. Allgemeinflächen im Inneren werden laufend gut gewartet und das Stiegenhaus neu geweißt.





# Zum Projekt

---

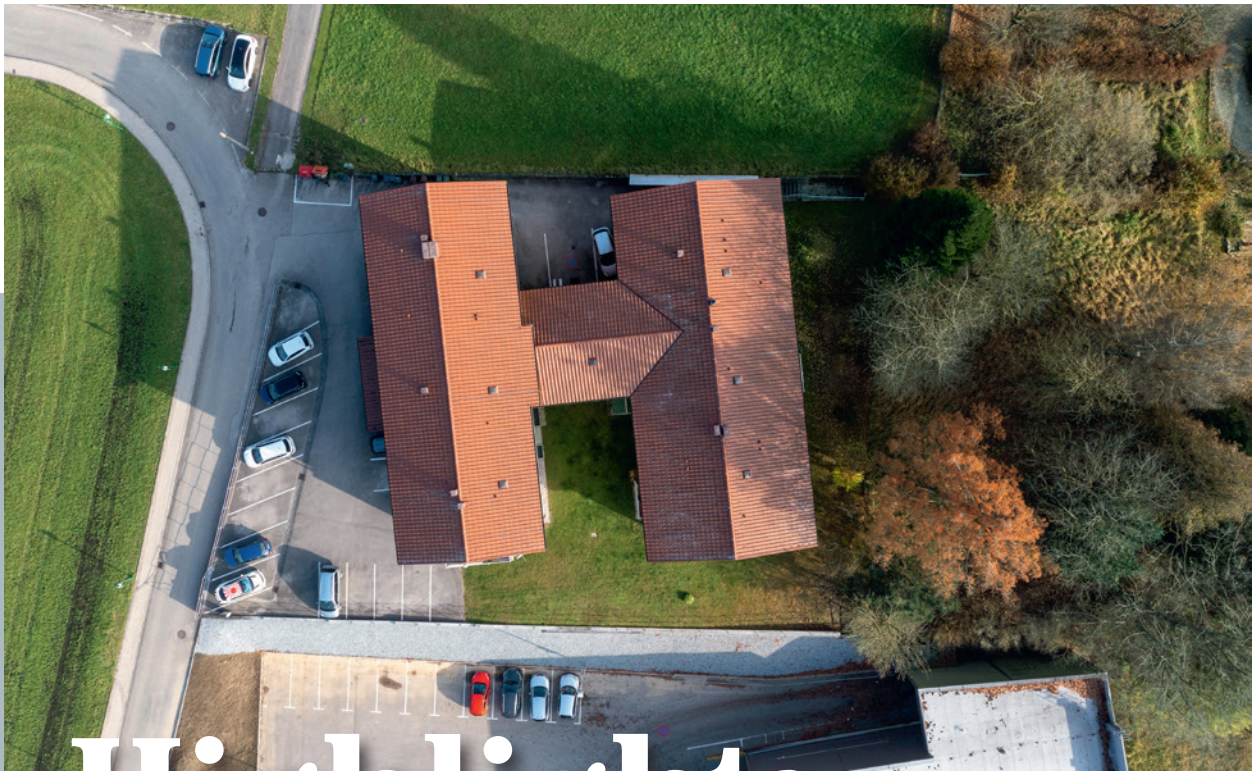
Ab sofort haben Sie die Gelegenheit in leistbares Eigentum zu investieren, denn die Wohnung Top 7 ist verfügbar. Diese Wohneinheit befindet sich im EG und ist Richtung Süd-Westen ausgerichtet. Auf insgesamt 58,60 m<sup>2</sup> und 2 Zimmer teilt sich die Wohnung praktisch auf. Bad und WC sind vollausgestattet und in gutem Zustand.





# Alle Besonderheiten auf einen Blick:

---



## Highlights



- Zentrale Lage
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- Praktische Raumaufteilung
- Leistbares Eigentum
- Inkl. Außenparkplatz
- Inkl. Kellerabteil
- Balkon oder Terrasse
- Zusatzparkplatz verfügbar
- 19 Wohnungen
- 4 Wohnungen mit Eigengarten
- Heizung: Pellets
- Komplettsanierung 2008



# Übersicht Wohnung

Top 7



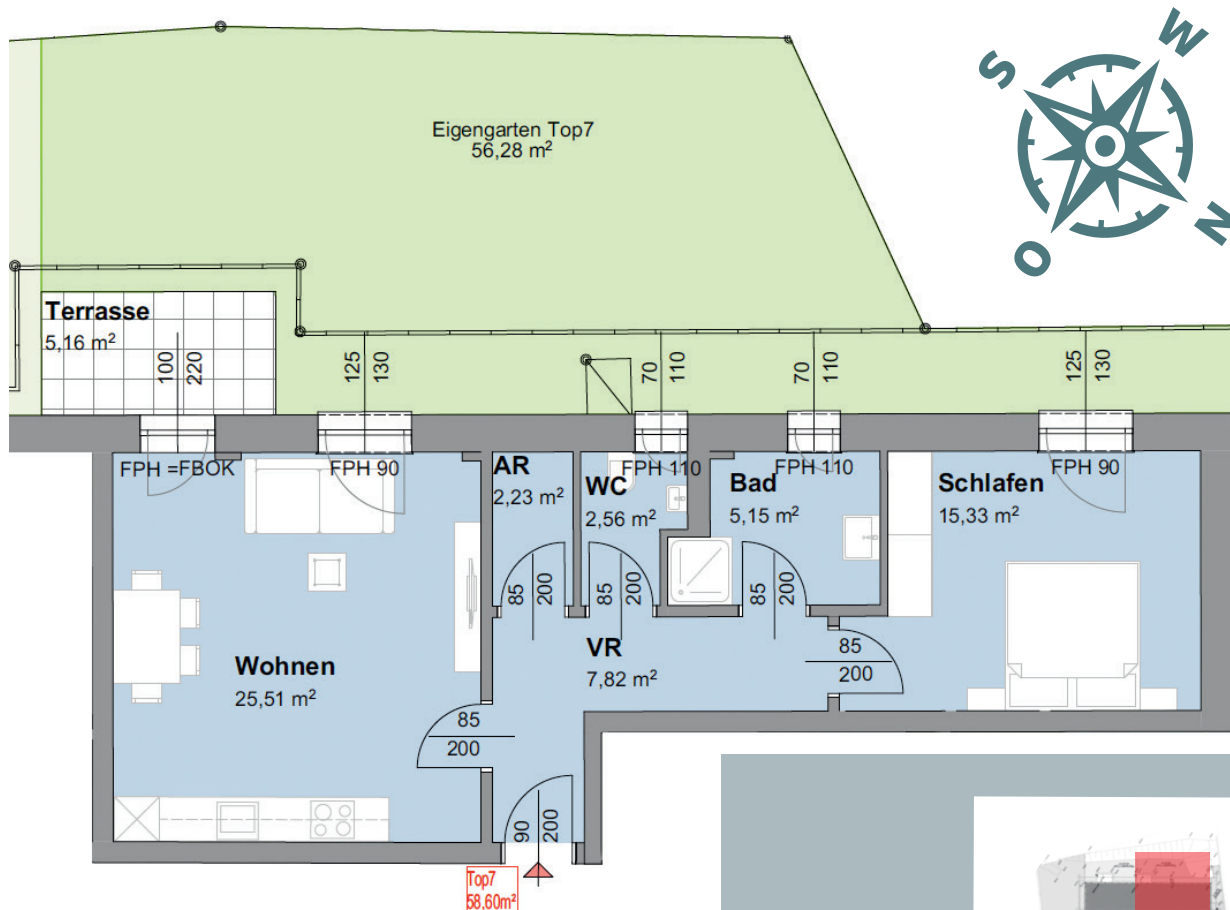
## Details

Wohnfläche **58,60 m<sup>2</sup>**

Terrasse **5,16 m<sup>2</sup>**

Eigengarten **56,28 m<sup>2</sup>**

**Kellerabteil und Parkplatz inklusive**



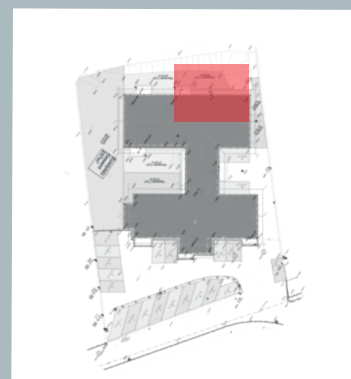
## Raumdaten

ABSTELLRAUM	2,23 m²
BAD	5,15 m²
WOHNEN	25,51 m²
VORRAUM	7,82 m²
SCHLAFEN	15,33 m²
WC	2,56 m²

**SUMME 58,60 m²**

TERRASSE	5,16 m²
EIGENGARTEN	56,28 m²

Top  
7



## Kaufpreis

**GESAMT EUR 195.000,-**

PROVISIONSFREI

### ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>Ref,SK</sub> 41 Energieklasse: B

f<sub>GEE,SK</sub> 0,84 Energieklasse: A

### GRUNDBUCH

KG 44003 | EZ 140 | GST-NR 89/3 + .75 +88/5



# Gallspach

6,18km<sup>2</sup> / 2.809 Einwohner\*innen

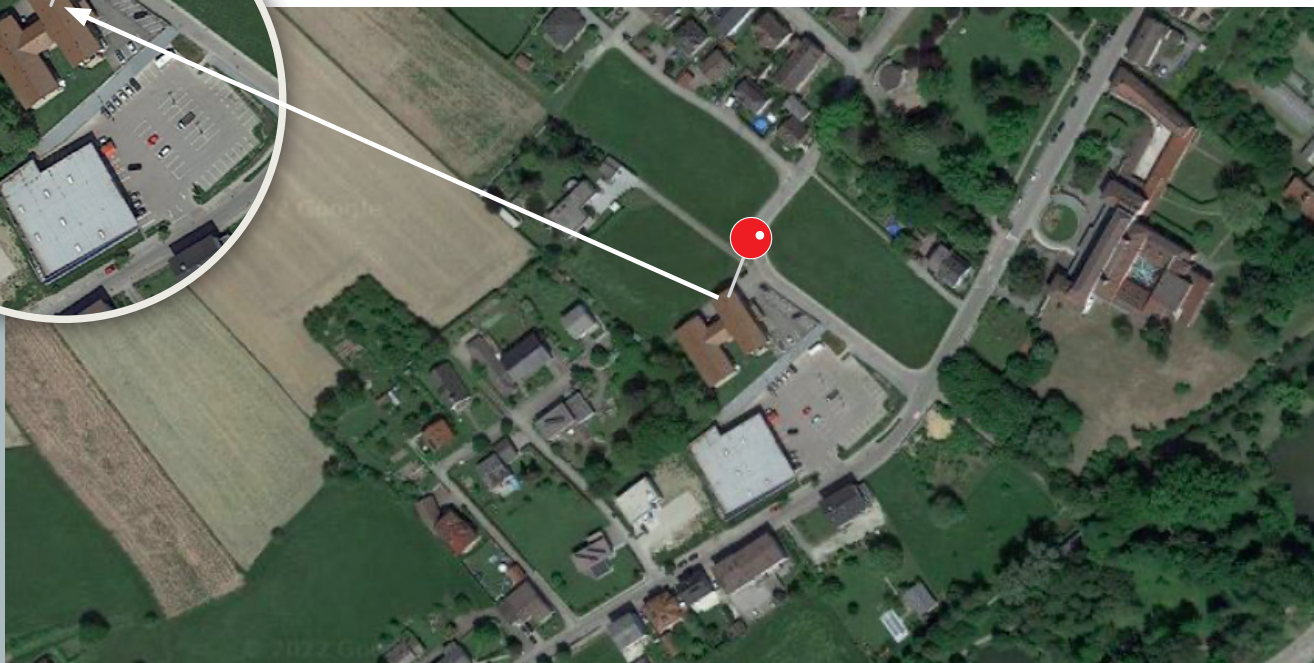
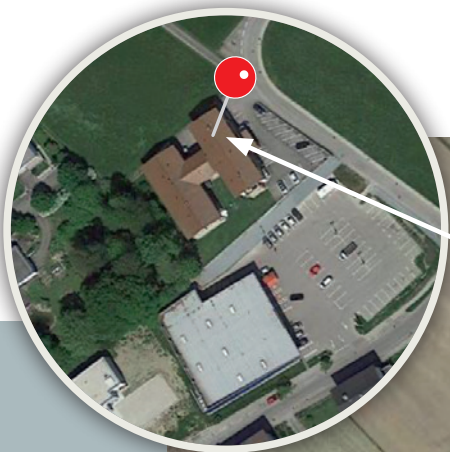


Gallspach liegt im Bezirk Grieskirchen im Haus-ruckviertel und hat so einiges zu bieten. Neben dem berühmten Gesundheitszentrum Zeileis und der Vitalwelt gibt es noch viel mehr zu entdecken wie zum Beispiel das Wasserschloss mit dem ein-ladenden Park und viele Gastronomie Betriebe sowie Hotels. Das Naturerlebnisbad mit Beachvol-leyballplatz ist sehr beliebt und bringt viel Freude und Bekannte. Nahversorger und viele Dienstleis-ter bieten den Einwohner alles was Sie brauchen. Kinderkarten und Volksschule sind direkt im Ort, Hauptschulen und diverse höhere Schulen befin-den sich im 5 Minuten entfernten Grieskirchen.

Der Ort ist infrastrukturell sehr gut gelegen, der Bahnhof an der Passauer Strecke befindet sich nur 5 min entfernt und die Autobahnauffahrt ebenso nur 10 min. Für die ärztliche Versorgung ist ebenso gut gesorgt mit diversen Ärzten und der Apotheke im Ortskern. Einen schnellen Anschluss bei der Gesellschaft findet man bei den diversen Vereinen die die Gemeinde zu bieten hat. Der Luft-kurort Gallspach bietet alles was man braucht für ein schönes Wohnen.



# Entfernungen



Kindergarten 450m / 5min	
Apotheke 270m / 3min	
Arzt 500m / 6min	
Volksschule 450m / 6min	
Kindergarten 400m / 5min	
Friseur 500m / 6min	
Nahversorger 180m / 2min	
Gastronomie 600m / 7min	
Freibad 1,2km / 14min / 3min	



# kontakt



**immobilien**  
bär

„Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!“



**Michaela Hochreiter**  
Verkauf

**M** +43 664 52 35 769

**E** [michaela.hochreiter@immobaer.at](mailto:michaela.hochreiter@immobaer.at)

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.