



## **Baubewilligtes Einfamilienhausprojekt inkl. Grundstück in Toplage von Gallneukirchen**

**>> Sofort baubereit – genehmigt & startklar <<**

<b>Adresse</b>	<b>Am Anger 2, 4210 Gallneukirchen</b>
<b>Grundstück ohne Bauzwang</b>	<b>383 m<sup>2</sup> + 990 m<sup>2</sup> anteilige Allgemeinfläche (1/21)</b>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>150 m<sup>2</sup> + 68 m<sup>2</sup> Keller</b>
<b>Energiekennzahlen</b>	<b>HWB 35 (B)   fGEE 0,59 (A+)</b>
<b>Gesamtpreis</b>	<b>€ 168.350,-</b> => Privatverkauf – keine Provision!
<b>Verfügbarkeit</b>	ab sofort
<b>Unterlagen</b>	Baubewilligung, Energieausweis, Bodengutachten, Einreichplan vorhanden
<b>Familienfreundliche Lage</b>	Ruhige Sackgasse, Spielbereich, kurze Wege
<b>Zeitersparnis</b>	Fertige, genehmigte Planung inkl. Vorauswahl Bauunternehmen & Angebote von sämtlichen Gewerken vorhanden

### **Kontakt**

Familie Lindorfer  
+43 664 8364527

## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein 383 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Gallneukirchen inklusive baubewilligtem Einfamilienhausprojekt, Energieausweis, Bodengutachten und sämtlichen Einreichunterlagen - dadurch sparen Sie mehrere Monate an Planungszeit und können direkt mit der Umsetzung starten.

Das Haus wurde gemeinsam mit einer erfahrenen Architektin geplant und nutzt gemäß Bebauungsplan die volle Grundstücksbreite – ein entscheidender Vorteil, der dem Haus trotz kompakter und kosteneffizienter Grundstücksfläche den Charakter eines großzügigen Einfamilienhauses verleiht. Die Wohnräume sind ideal nach Süden ausgerichtet und bieten durch große Glasflächen lichtdurchflutetes Wohnen mit direktem Gartenzugang.

Zusätzlich liegt eine umfangreiche Kostenkalkulation sowie eine Sammlung mehrerer geprüfter Angebote (Baumeister, Zimmerer, Fenster, Haustechnik, Küche u.a.) aus dem Vorjahr vor, die als solide Basis für die Realisierung dienen und bei Bedarf rasch aktualisiert werden können.

## Preis

Der **Gesamtpreis** beträgt **€ 168.350,-** und setzt sich wie folgt zusammen:

- Grundstück (383 m<sup>2</sup>): € 153.200,-
- Planung inkl. sämtlicher Unterlagen + anteilige Allgemeinfläche: € 15.150,-  
=> fixer Bestandteil des Verkaufs!

## Raumaufteilung

### Kellergeschoss

- Vorraum 9,7 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 3,2 m<sup>2</sup>
- Waschraum 6,1 m<sup>2</sup>
- Kellerraum I 16,8 m<sup>2</sup> (+ 5 m<sup>2</sup> Lichthof)
- Kellerraum II 20,2 m<sup>2</sup>
- Technikraum 11,7 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss

- Vorraum 9,8 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 18,4 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer I 13,8 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer II 13,3 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer/ Büro 11,5 m<sup>2</sup>
- Bad 12,7 m<sup>2</sup>
- WC 2,0 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss

- Vorraum 9,6 m<sup>2</sup>
- WC 2,6 m<sup>2</sup>
- Kochen/ Essen/ Wohnen 47,7 m<sup>2</sup>
- Speis 3,4 m<sup>2</sup>
- Garageneratzraum 7,3 m<sup>2</sup>

### Grundfläche Haus

- ~112 m<sup>2</sup> (ca. 9,3 x 12 m)

## Sonstiges

- Südlicher Gartenzugang durch zusätzliche Grundstücke gesichert
- Massives Carport (2 Stellplätze) & überdachte Terrasse eingeplant
- Gemeinschaftsfläche mit Spielbereich, Besucherparkplätzen und Sitzgelegenheit

## Lage

Gallneukirchen zählt zu den begehrtesten Wohnorten im Linzer Umland. Die Kombination aus ländlichem Flair, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv.

Das Grundstück liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse, umgeben von viel Grün und freundlicher Nachbarschaft. Die Allgemeinfläche mit Sandkiste, Spielbereich und Sitzgelegenheit schafft zusätzlichen Raum für Gemeinschaft und Kinder.

Alle wichtigen Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar:

- Kindergarten: 600 m
- Schulen: 1,2 km
- Supermärkte, Apotheke & Ärzte: ca. 1 km
- Busverbindung: 350 m
- Ortszentrum: 900 m
- Autobahnanschluss: 2,6 km
- Freizeitangebote (Freibad/ Sportanlage): <2 km

## Fazit

Ein seltenes Angebot in einer der gefragtesten Lagen des Mühlviertels: Ein komplett baureifes, hochwertig geplantes Haus, das Ihnen maximale Flexibilität bietet – ohne den langen Weg durch Entwurfs-, Behörden- und Planungsphasen.

**Ideal für Familien, die in Gallneukirchen leben möchten, aber Zeit und Nerven sparen wollen!**

---

## 360° Rundgang (Google Street View)

[https://www.google.at/maps/place/Am+Anger+2,+4210+Gallneukirchen,+%C3%96sterreich/@48.3472459,14.4195687,3a,75y,180.27h,77.47t/data=!3m7!1e1!3m5!1sFvg\\_Hx5GtcRc9V8Y00Plyg!2e0!6shttps%3F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D12.529681221182955%26panoid%3DFvg\\_Hx5GtcRc9V8Y00Plyg%26yaw%3D180.27138250240185!7i16384!8i192!4m6!3m5!1s0x4773a3b22a20809b:0xb3f74fa66426c66b!8m2!3d48.3470145!4d14.4195094!16s%2Fg%2F11v19jf32b?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI1MTEwNC4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.at/maps/place/Am+Anger+2,+4210+Gallneukirchen,+%C3%96sterreich/@48.3472459,14.4195687,3a,75y,180.27h,77.47t/data=!3m7!1e1!3m5!1sFvg_Hx5GtcRc9V8Y00Plyg!2e0!6shttps%3F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D12.529681221182955%26panoid%3DFvg_Hx5GtcRc9V8Y00Plyg%26yaw%3D180.27138250240185!7i16384!8i192!4m6!3m5!1s0x4773a3b22a20809b:0xb3f74fa66426c66b!8m2!3d48.3470145!4d14.4195094!16s%2Fg%2F11v19jf32b?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MTEwNC4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

## DORIS-interMAP

[https://wo.doris.at/weboffice/externalcall.jsp?project=weboffice&stateID=ca27abd4-3a07-430fb18a-9481d78904d4&language=de&user=guest&group\\_id=guest&client=core](https://wo.doris.at/weboffice/externalcall.jsp?project=weboffice&stateID=ca27abd4-3a07-430fb18a-9481d78904d4&language=de&user=guest&group_id=guest&client=core)

---

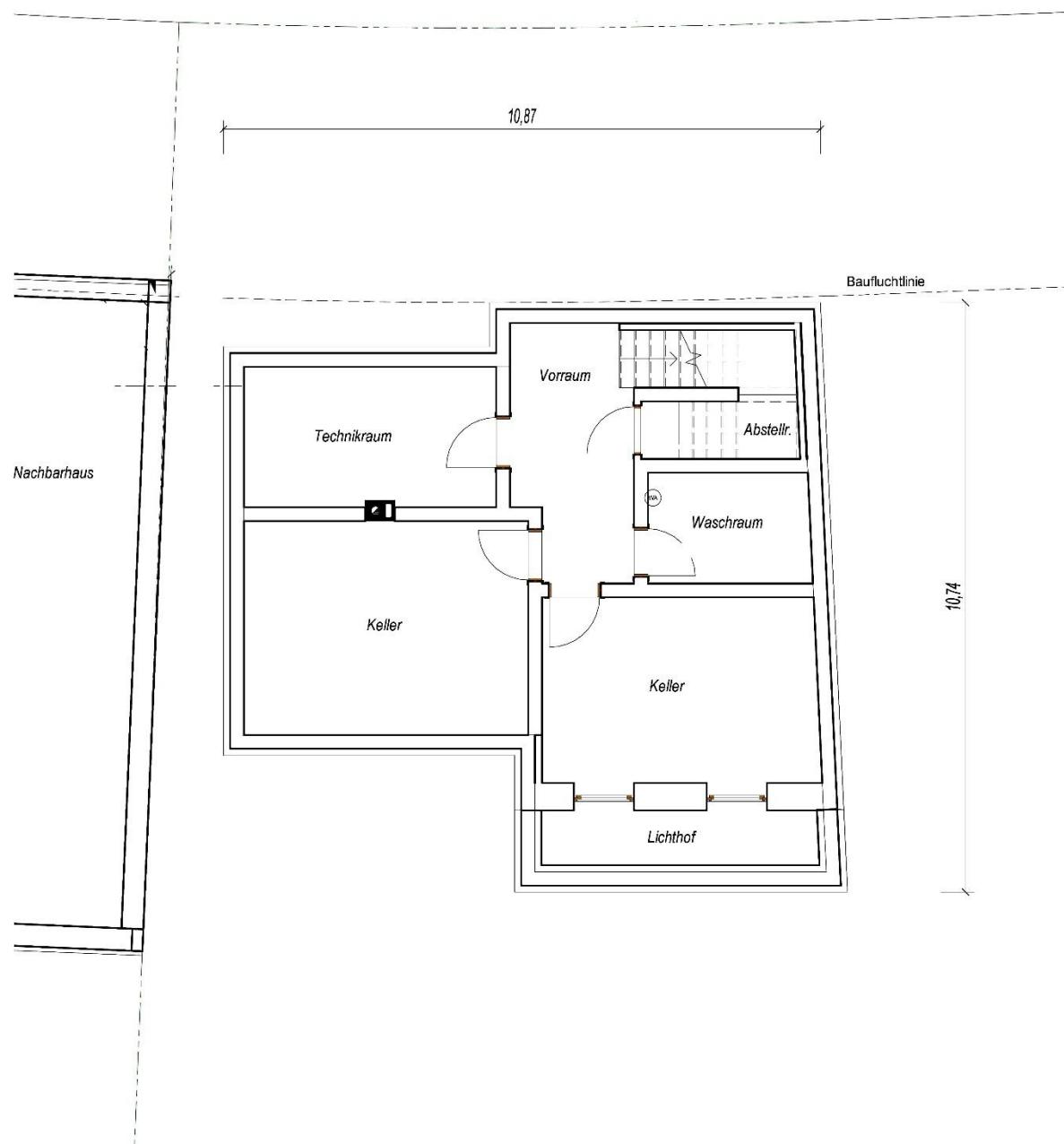
## Anhang

- 3D-Ansichten
- Grundrisse
- Google-Maps-Screenshots
- DORIS-intermap-Screenshot

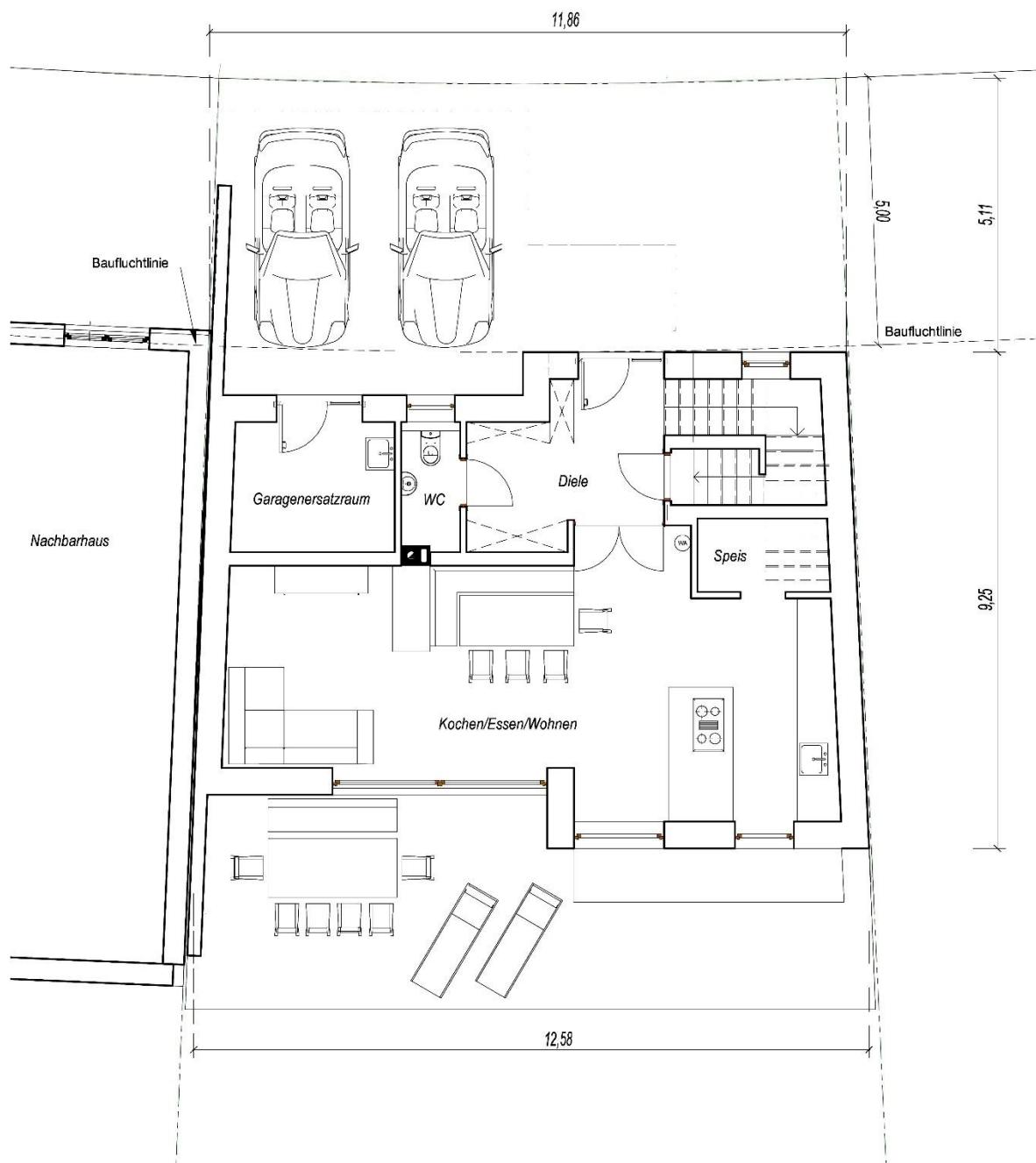
## 3D-Ansichten



## Grundriss - Kellergeschoß

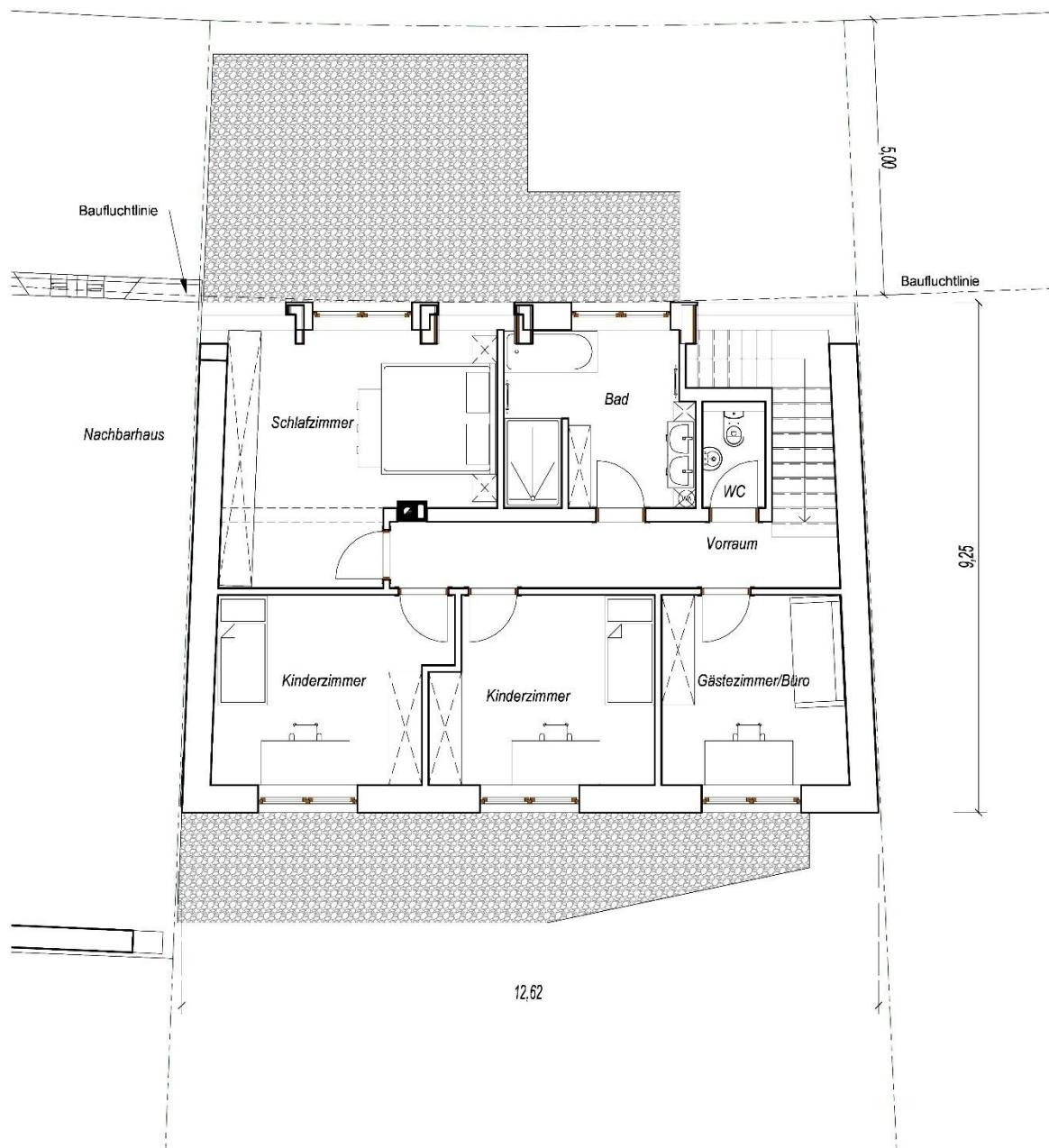


## Grundriss – Erdgeschoss



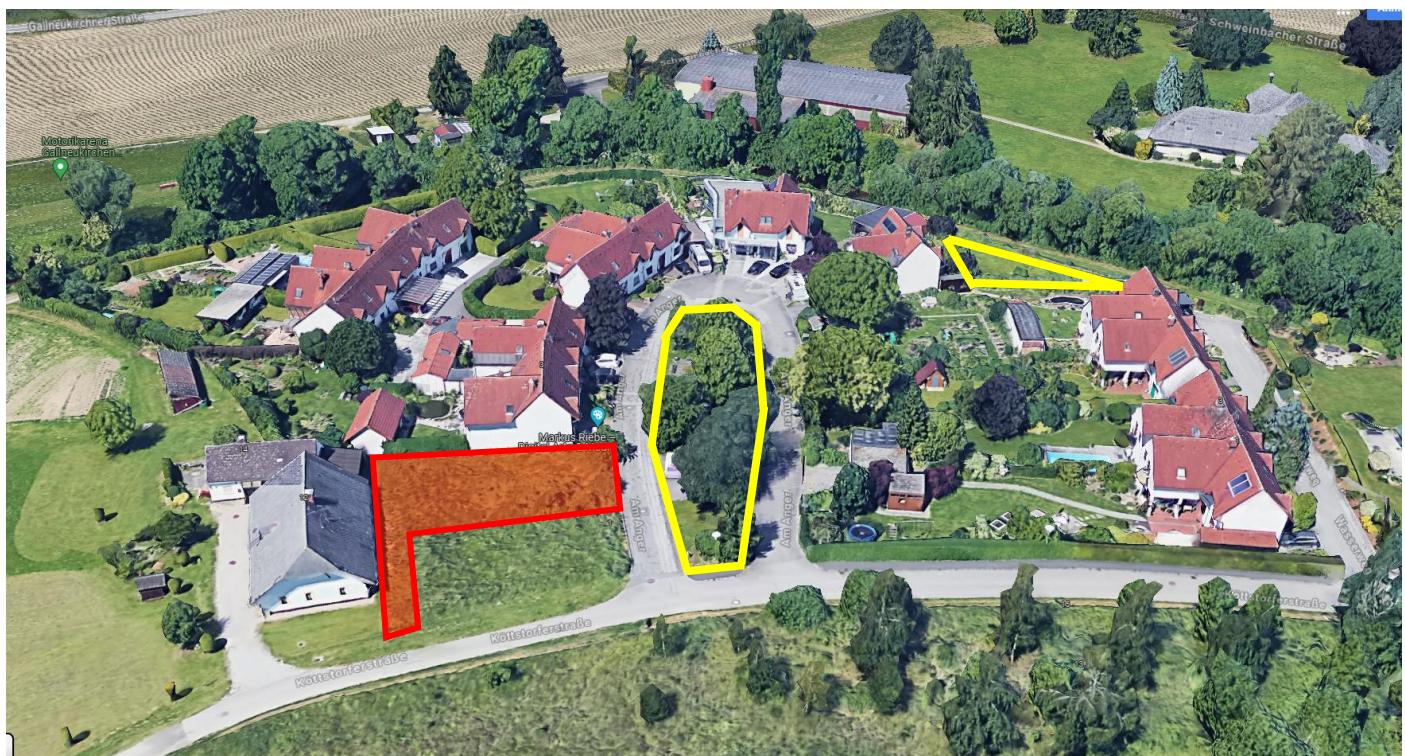
## Grundriss – Obergeschoß

⇒ Alternativen mit Schrankraum sowie Alternative mit Bad inkl. Sauna vorhanden



## Google-Maps-Screenshots





## DORIS-interMAP-Screenshot



- Grundstück 383 m<sup>2</sup> bestehend aus 908/16 + 908/32 + 908/33
- Allgemeinfläche 990 m<sup>2</sup> bestehend aus 908/23 und 908/24