



Polhamerweg 1, 4713 Gallspach

# Leistbare Anleger- oder Eigennutzerwohnung in der Vitalwelt

Top 3



# Leistbare Wohnung 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

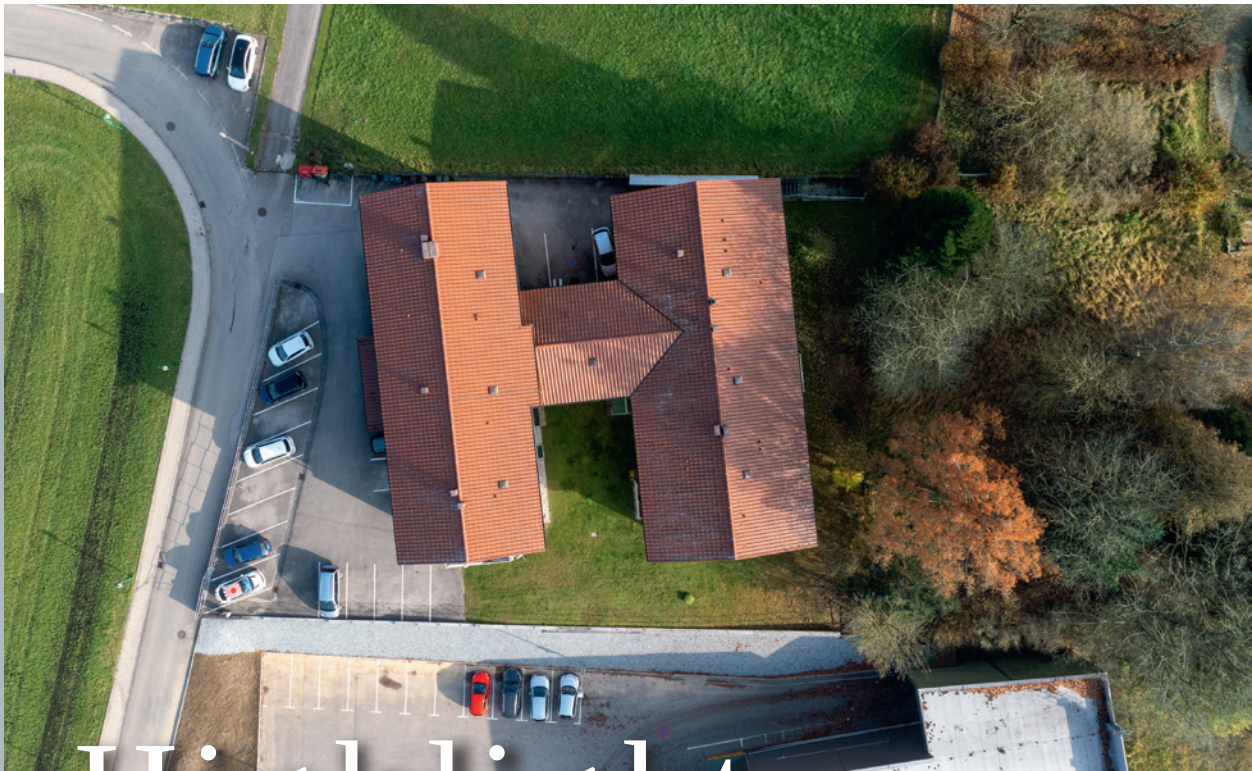
---

Ab sofort haben Sie die Gelegenheit in leistbares Eigentum zu investieren, denn die Wohnung Top 3 ist verfügbar. Diese Wohneinheit befindet sich im EG und ist Richtung Nord-Osten ausgerichtet. Auf insgesamt 41,69m<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 3

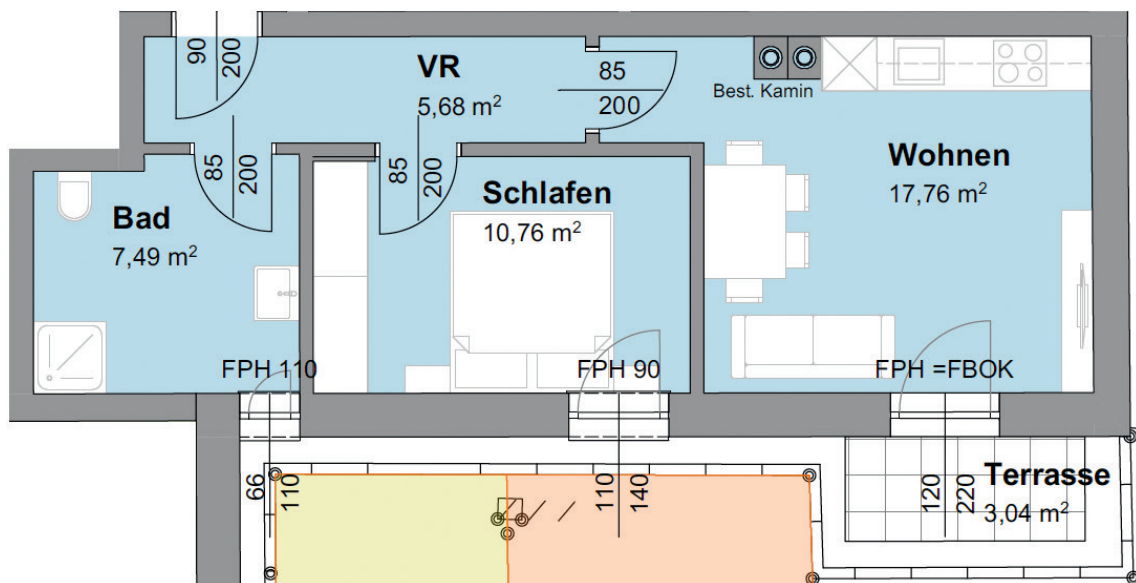


## Details

Wohnfläche **41,69m<sup>2</sup>**

Terrasse **3,04m<sup>2</sup>**

**Kellerabteil und Parkplatz inklusive**



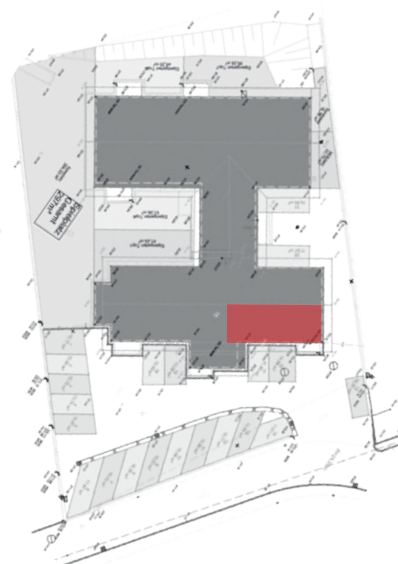
Top 3

## Raumdaten

|          |                      |
|----------|----------------------|
| BAD      | 7,49 m <sup>2</sup>  |
| WOHNEN   | 17,76 m <sup>2</sup> |
| VORRAUM  | 5,68 m <sup>2</sup>  |
| SCHLAFEN | 10,76 m <sup>2</sup> |

**SUMME 41,69m<sup>2</sup>**

TERRASSE 3,04 m<sup>2</sup>



**Kaufpreis**  
**GESAMT EUR 123.000,-**  
 inkl. Parkplatz

PROVISIONSFREI

BK € 93,80 + 10% UST = € 103,18  
 HK € 45,86 + 20% UST = € 55,03

### 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

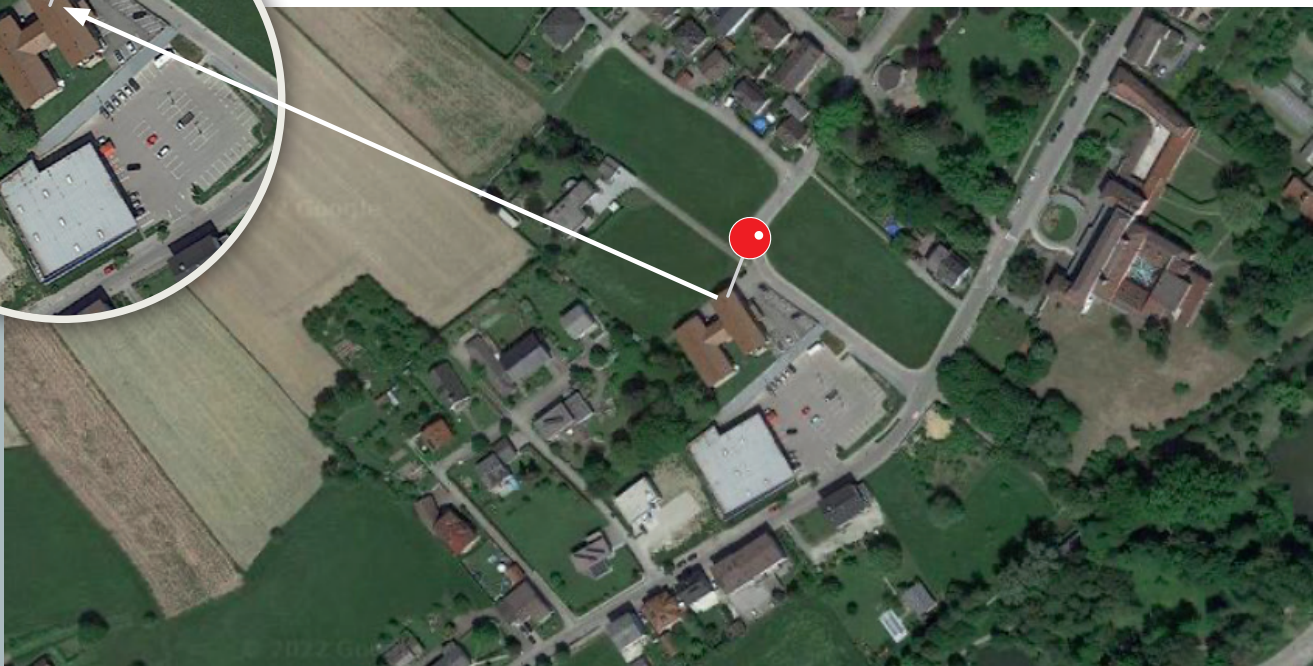
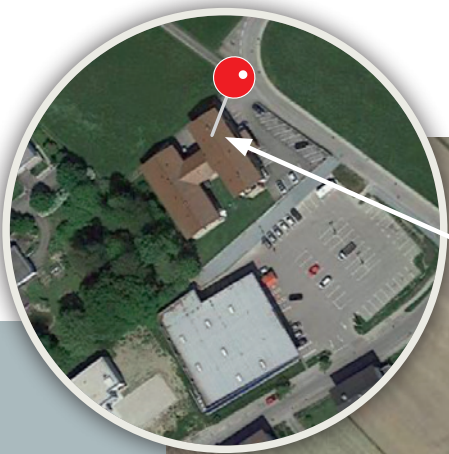


Gallspach liegt im Bezirk Grieskirchen im Haus-ruckviertel und hat so einiges zu bieten. Neben dem berühmten Gesundheitszentrum Zeileis und der Vitalwelt gibt es noch viel mehr zu entdecken wie zum Beispiel das Wasserschloss mit dem ein-ladenden Park und viele Gastronomie Betriebe sowie Hotels. Das Naturerlebnisbad 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 Eigentümers 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. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.