

## Kontakt

### Andrea Beyrer

Telefon : +43 676 / 84 64 50 12  
Mobil : +43 676 84 64 50 12  
E-Mail : andrea.beyrer@beyrerhome.com  
Büro : BEYRER Home  
Adresse : 4230 Pregarten, Fuchsschweif 51  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **3842/24**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4210 Gallneukirchen**  
Kaufpreis: **€ 588.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 190,00 m²**  
Zimmer: **7**

## Beschreibung

### ZWEIFAMILIENHAUS IN BEGEHRTER AUSSICHTSLAGE AM LINZERBERG!

#### ZWEIFAMILIENHAUS IN BEGEHRTER AUSSICHTSLAGE AM LINZERBERG!

Dieses charmante Haus in ruhiger und begehrter Aussichtslage in Gallneukirchen wurde bereits 1973 sehr flexibel und modern geplant und bietet Ihnen mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 m² schon jetzt viel Entfaltungsspielraum.

Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Hauses machen es zu einer cleveren Investition und mit etwas Geschick auch zu einem Anlegerobjekt. Vor allem dann, wenn Sie das Dachgeschoss von ca. 123 m² als Penthousewohnung mit Blick auf die Stadt und ins Grüne ausbauen. Das Untergeschoss kann ebenfalls baulich erweitert werden – als eigener großzügiger Bürotrakt oder als Residenz für eine Zweifamilie.

Die Aufteilung im Erdgeschoss bietet alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen. Ein geräumiges Wohnzimmer bildet das Zentrum des Hauses. Daran angeschlossen ist das Esszimmer und die Küche, von der Sie ebenfalls einen schönen Ausblick genießen. Weitere drei Zimmer stehen zur Verfügung, zudem ein Badezimmer, ein WC und ein Wäscheraum. Eine großzügige Garderobe plus Vorraum runden diese Ebene ab

Vom überdachten Balkon aus genießen Sie einen wunderbaren Weitblick über Gallneukirchen.

Das ebenerdig gelegene Untergeschoss bietet vier Zimmer, ein Bad mit WC, großzügigen Stauraum und den Technikraum. Mit seiner eigenen Eingangsmöglichkeit eignet es sich perfekt als Bürotrakt, ermöglicht Ihnen also ein Leben und Arbeiten an einem Ort. Der direkte Gartenzugang wertet diese Ebene enorm auf und schafft zusätzlichen Lebensraum im Grünen. Ideal für alle Hobbygärtner:innen, Partymacher:innen und Genießer:innen schöner Stunden im Freien.

Von der Straße haben Sie Zugang zur Garage und zwei Abstellplätzen. Zahlreiche Nahversorger sind fußläufig erreichbar, und die ruhige Umgebung bietet erstklassige Wohnqualität.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in Toplage als ein charaktervolles Objekt, das Ihnen viel Gestaltungsspielraum bietet Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

#### FEINE LAGE. NATUR TRIFFT STADTLIBEN.

Gallneukirchen ist eine sehr lebenswerte Stadtgemeinde im Grünen und liegt ca. 14 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt Linz im Unteren Mühlviertel.

Optimale Infrastruktur für den täglichen Bedarf, unzählige Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustüre und die gute Verkehrsanbindung und Nähe zu Linz machen Gallneukirchen zu einer der begehrtesten Wohngegenden in Oberösterreich.

Weitere Infos zu Gallneukirchen unter: <https://www.gallneukirchen.at/>

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen Ihnen gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung! Bei Bedarf stellen wir für Sie auch gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsexperten her.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift und Tel.Nr. bearbeiten können.

Wir weisen explizit darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten

zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Nicht im Kaufpreis inkludiert: Kaufnebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grunderwerbungsgebühr, 3,6 % Maklerprovision, Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc.)

Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos. Wir freuen uns auf Sie!

---

Kaufpreis: **€ 588.000,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

---

Wohnfläche: **ca. 190,00 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksgrösse: **623,00 m<sup>2</sup>**  
Balkonfläche: **19 m<sup>2</sup>**

---

beziehbar ab: **sofort**  
Zimmer: **7**  
Bäder: **2**  
WC: **2**  
Keller: **voll unterkellert**  
Abstellplatz: **2**  
Anzahl d. Balkone: **1**  
Anzahl der Terrassen: **1**  
Möblierung: **teilweise möbliert**  
Heizung: **Zentralheizung mit Gas**  
Baujahr: **ca. 1973**  
Zustand: **gut**  
Garage: **1**

---

**Schlafzimmer: 2**

---











