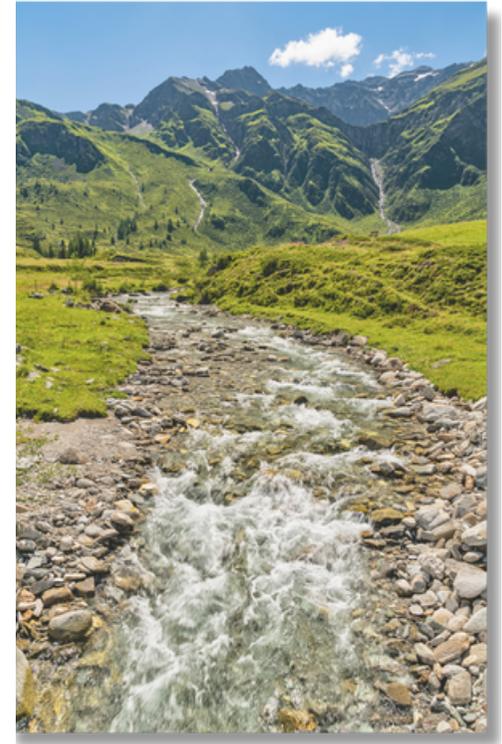


# BAD GASTEIN



# Eindrücke Gasteinertal



# GRUNDSTÜCKE MIT NUTZUNGSPOTENZIAL

Im malerischen Gasteinertal, eingebettet in die majestätischen Hänge der Hohen Tauern, liegen diese seltenen, sonnigen Grundstücke auf einer Höhe von 1.100 m über dem Meeresspiegel. Schon seit Jahrhunderten schätzen Bergbauern und Sommerfrischler gleichermaßen die klare Luft, das reichhaltige Quellwasser und die sanften Almwiesen, die sich hier beherzt dem Himmel entgegenstrecken.

## Wertsteigerungspotenzial

Investoren und Privatkäufer profitieren hier nicht nur von der idyllischen Lage, sondern auch von einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken im Gasteinertal. Traditionell haben sich Immobilien hier als wertstabil und wertsteigernd erwiesen.

## Nutzungsmöglichkeiten

**Privat:** Einfamilienhaus, Ferienwohnsitz oder Rückzugsrefugium in den Bergen

**Investor:** Ferienappartements, Almchalet-Projekte oder hochwertige Bauträgervorhaben

## Lage:

idyllisch gelegen auf ca. 1.100 m Seehöhe, ganztägig sonnig – ideal für anspruchsvolles Wohnen und gewerbliche Nutzung.

## Nutzung:

für Wohnzwecke (RW) sowie gewerbliche Vermietung (LK) möglich  
ca. 6.215 m<sup>2</sup> im ländlichen Kerngebiet  
ca. 1.386 m<sup>2</sup> im reinen Wohngebiet  
ca. 1.123 m<sup>2</sup> Grünland

## Widmung:

GRZ: 0,35  
GFZ: ca. 1,0

## Kaufoptionen:

Auf Wunsch ist auch der Erwerb einzelner Teilflächen möglich!

Legende

- Digitale Katastralmappe  
DKM Grundbesitzsummen
-  DKM Grundstücke

R/W 433728/H/W 217176

R/W 433895/H/W 217176



Verwendung:  
Bearbeiter:  
Karte erstellt am: 08.07.2021  
Koordinatensystem: ÖNWK 101  
Quelle: SAOG, LFRZ, BEV,  
Österreichisches Adressregister

R/W 433728/H/W 217061

R/W 433895/H/W 217061





**FLEISCHMANN**  
VERMESSUNG

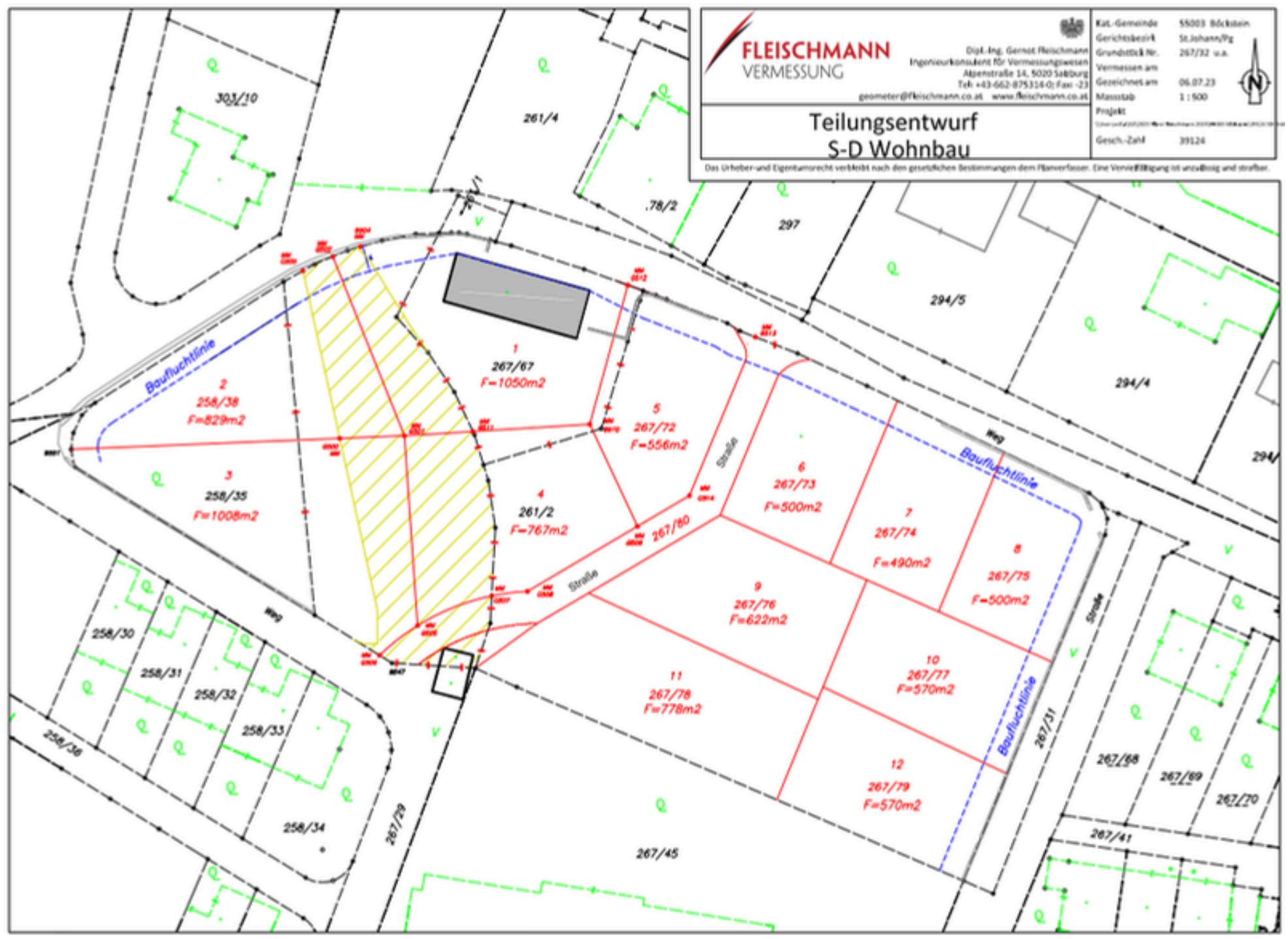
Dipl.-Ing. Gernot Fleischmann  
Ingenieurkonsultant für Vermessungswesen  
Alpenstraße 14, 5020 Salzburg  
Tel: +43-662-875314-0; Fax: -23  
geometer@fleischmann.co.at www.fleischmann.co.at



Kat.-Gemeinde: 55003 Bückstein  
Gerichtsbezirk: St.Johann/Pg  
Grundstück-Nr.: 267/32 u.a.  
Vermessen am: 06.07.23  
Gezeichnet am: 1:1500  
Projekt:  
Gesch.-Zahl: 39124

## Teilungsentwurf S-D Wohnbau

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Flächverbauer. Eine Vervielfältigung ist unzulässig und strafbar.





## Abteilungsplan

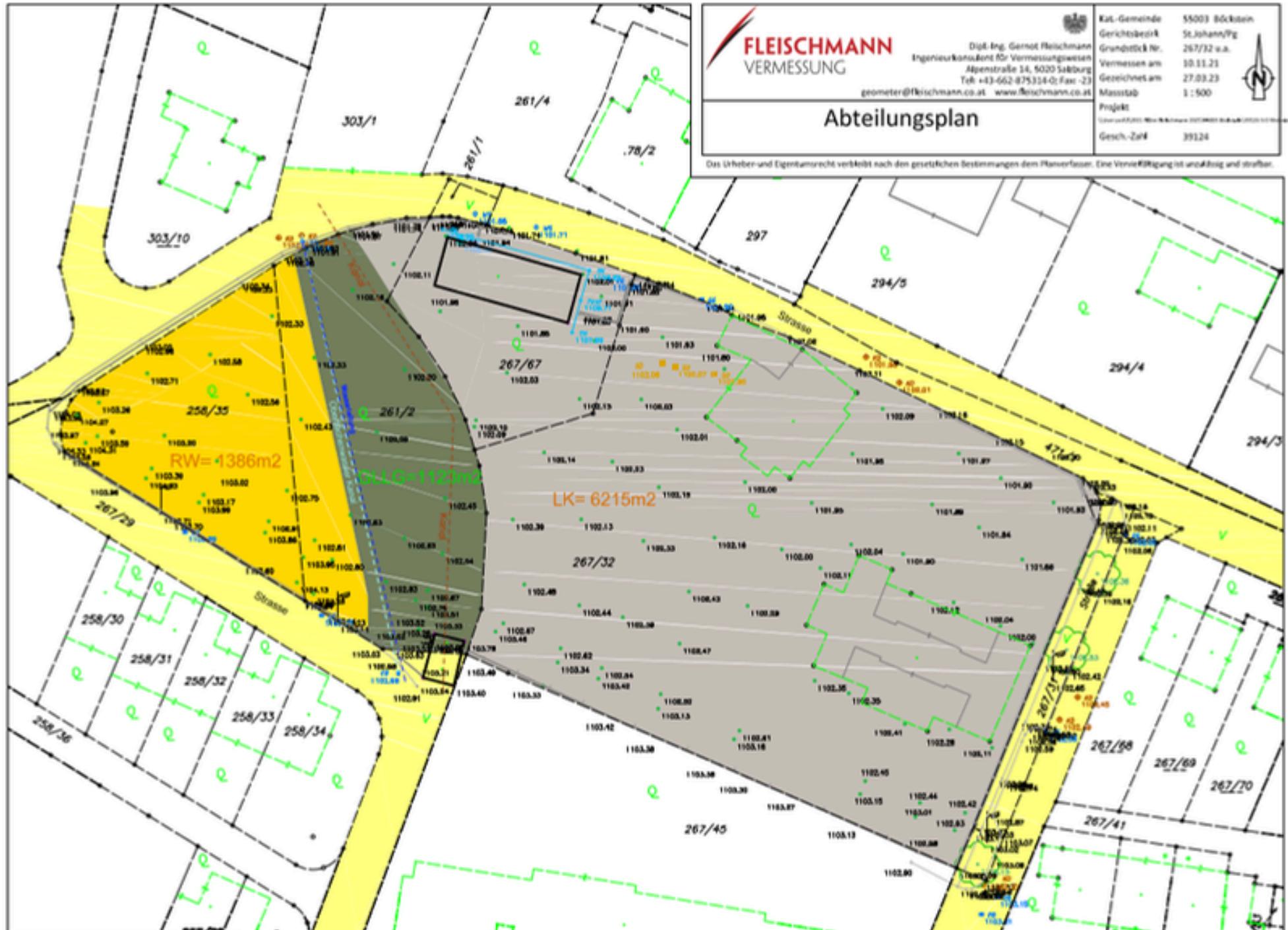
Projekt

Ursache und Zweck

Gesch.-Zahl

39124

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser. Eine Vervielfältigung ist unzulässig und strafbar.



**FLEISCHMANN  
VERMESSUNG**

Dipl.-Ing. Gernot Fleischmann  
Ingenieurkonsult für Vermessungswesen  
Alpenstraße 54, 5020 Salzburg  
Tel: +43-662-875314-0; Fax: -23  
gernot@fleischmann.co.at www.fleischmann.co.at

Kat.-Gemeinde 55009 Böckstein  
Gerichtsbezirk St. Johann/Pg  
Grundstück Nr. 267/92 u.a.  
Vermessen am  
Gezeichnet am 15.05.23  
Maststab 1:500  
Projekt  
Gesch.-Zahl 99124



**Teilungsentwurf  
S-D Wohnbau**

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt ausschließlich bei den Planverfassern. Eine Vervielfältigung ist unzulässig und strafbar.



**ARCHITEKT**

HOFPRAT MAG. ARCH. ING  
HEINZ DORINGER + GATTIN ETTY  
A-5020 SALZBURG, LAUFENSTR. 23  
MOBIL: 0699-11467052

RK	1386 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,55
LX	6215 m <sup>2</sup>	
GLLG	1123 m <sup>2</sup>	(Grünland)
	7601 m <sup>2</sup>	RK + LX
	GRZ = 0,37	= 2040 m <sup>2</sup> VBFL
	E+1+0G (1,60m KN)	= ca. 5000 m <sup>2</sup> NUTZFL
A	20 WE	= 565 m <sup>2</sup> VBFL
B	20 WE	= 565 m <sup>2</sup> VBFL
C	36 WE	= 730 m <sup>2</sup> VBFL
D	18 WE	= 450 m <sup>2</sup> VBFL
E		= 530 m <sup>2</sup> VBFL (THERAPIE, GASTRO, LADEN)
		2040 m <sup>2</sup> VBFL

OBJEKT:  $14,00 \times 10,00 - 2 \times (2,00 \times 1,20) = 137,50$   
 $+ 3,00 \times 3,50$   
 $+ 1,20 \times 7,00 + 2,00 \times 3,20$   
 $+ 5,000 + 2,50 \times 4,60 : 2$   
 $+ 5,00 \times 15,00$

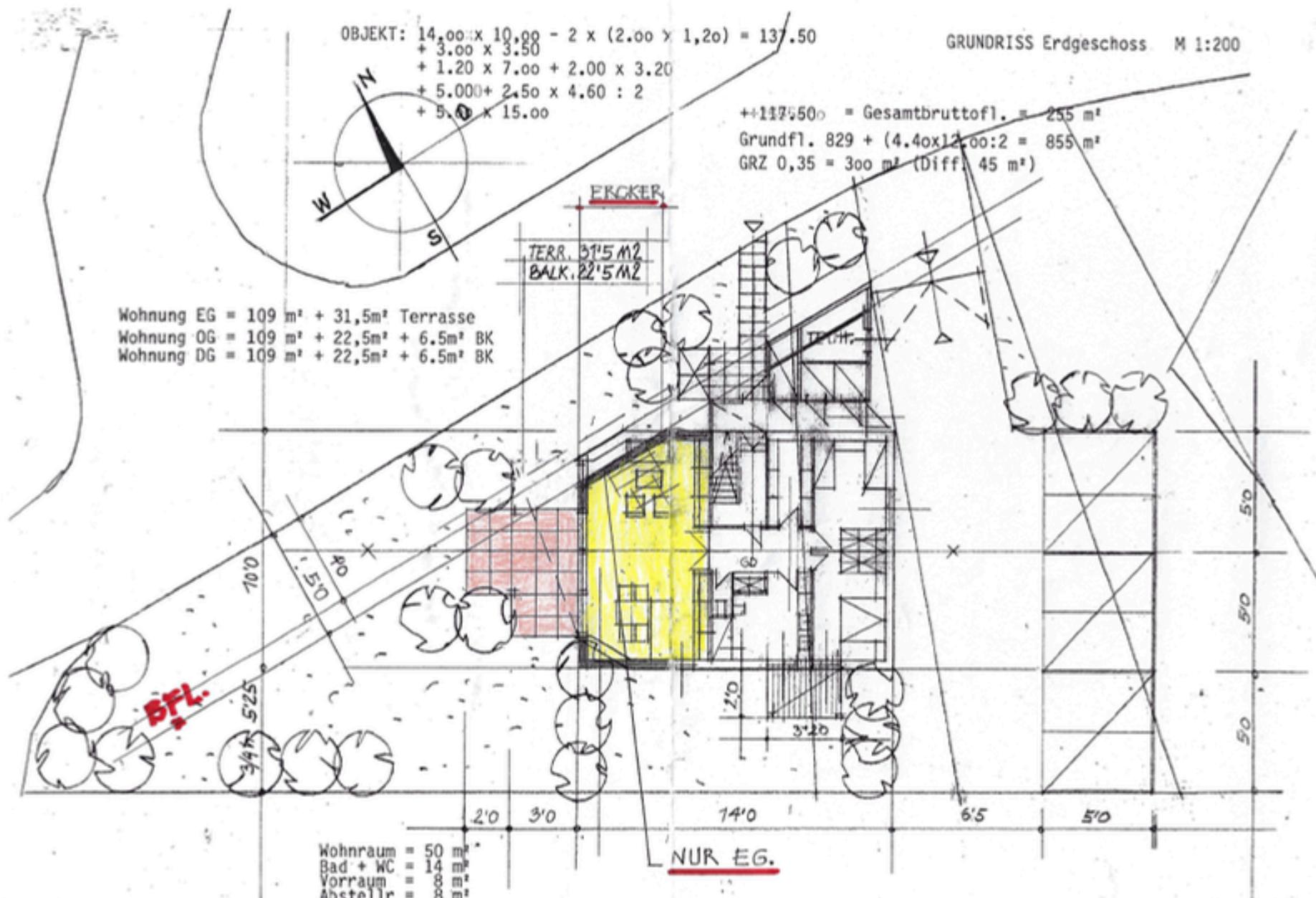
GRUNDRISS Erdgeschoss M 1:200



$+117,500 = \text{Gesamtbruttofl.} = 255 \text{ m}^2$   
 $\text{Grundfl. } 829 + (4,40 \times 12,00 : 2) = 855 \text{ m}^2$   
 $\text{GRZ } 0,35 = 300 \text{ m}^2 \text{ (Diff. } 45 \text{ m}^2)$

Wohnung EG =  $109 \text{ m}^2 + 31,5 \text{ m}^2$  Terrasse  
 Wohnung OG =  $109 \text{ m}^2 + 22,5 \text{ m}^2 + 6,5 \text{ m}^2$  BK  
 Wohnung DG =  $109 \text{ m}^2 + 22,5 \text{ m}^2 + 6,5 \text{ m}^2$  BK

ERCKER  
 TERR.  $31,5 \text{ m}^2$   
 BALK.  $22,5 \text{ m}^2$



Wohnraum =  $50 \text{ m}^2$   
 Bad + WC =  $14 \text{ m}^2$   
 Vorraum =  $8 \text{ m}^2$   
 Abstellr =  $8 \text{ m}^2$   
 Schlafr =  $14,5 \text{ m}^2$   
 Kinderz =  $14,5 \text{ m}^2$

NUR EG.

Gesamt Nettofl. =  $109 \text{ m}^2 + 31,5 \text{ m}^2$  Terr + (OG+DG  $22,5 \text{ m}^2$  BK +  $6,40 \text{ m}^2$  BK)

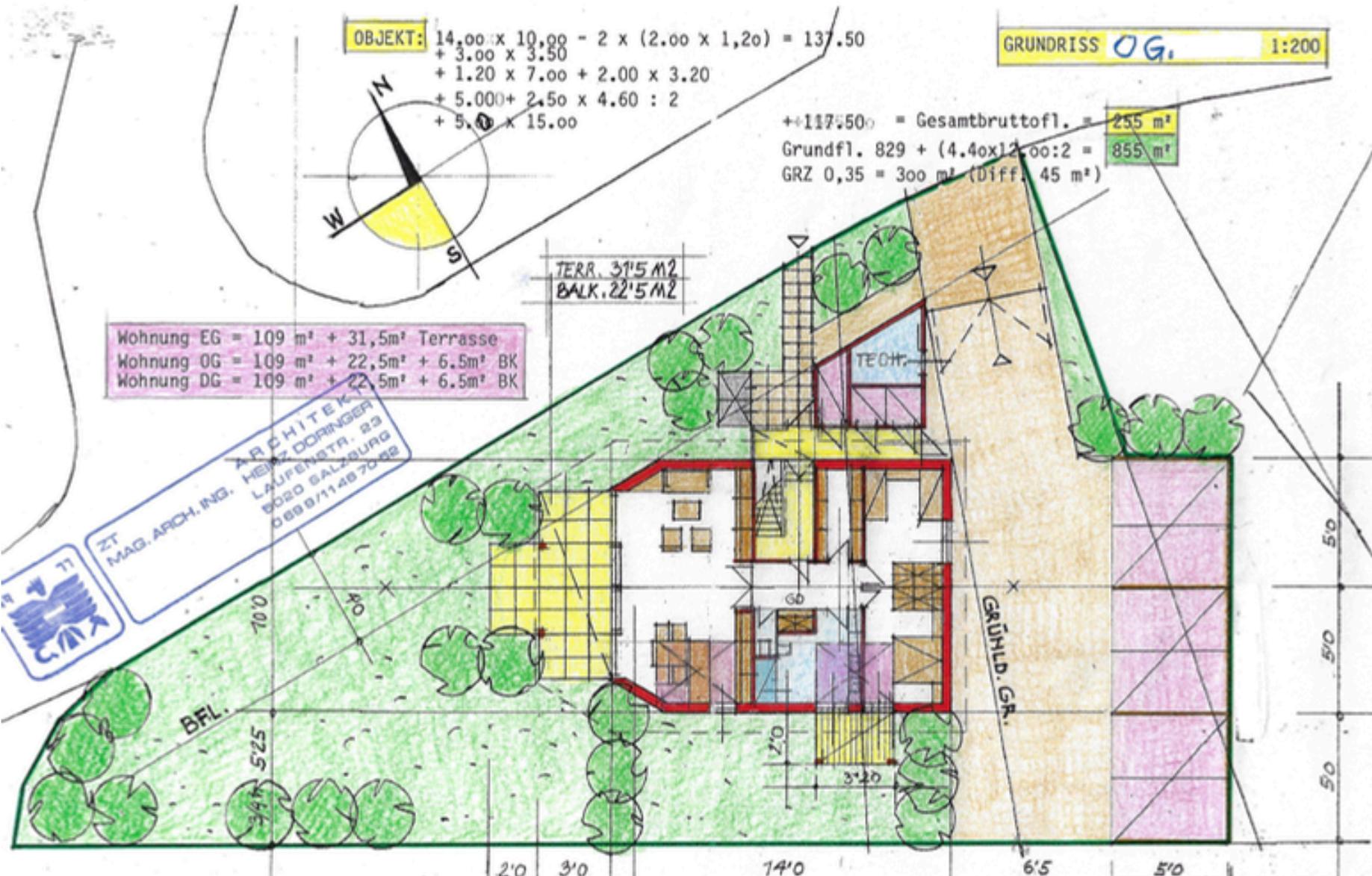
OBJEKT:  $14,00 \times 10,00 - 2 \times (2,00 \times 1,20) = 137,50$   
 $+ 3,00 \times 3,50$   
 $+ 1,20 \times 7,00 + 2,00 \times 3,20$   
 $+ 5,000 + 2,50 \times 4,60 : 2$   
 $+ 5,00 \times 15,00$

GRUNDRISS OG, 1:200

±±117±50 = Gesamtbruttofl. = 255 m<sup>2</sup>  
 Grundfl. 829 + (4.40x12.00:2 = 855 m<sup>2</sup>  
 GRZ 0,35 = 300 m<sup>2</sup> (Diff. 45 m<sup>2</sup>)

Wohnung EG = 109 m<sup>2</sup> + 31,5m<sup>2</sup> Terrasse  
 Wohnung OG = 109 m<sup>2</sup> + 22,5m<sup>2</sup> + 6,5m<sup>2</sup> BK  
 Wohnung DG = 109 m<sup>2</sup> + 22,5m<sup>2</sup> + 6,5m<sup>2</sup> BK

ARCHITEKT  
 HEINZ DÖRINGER  
 LAUFENSTR. 23  
 5020 SALZBURG  
 0689 9/11 48 70 08



- Wohnraum = 50 m<sup>2</sup>
- Bad + WC = 14 m<sup>2</sup>
- Vorraum = 8 m<sup>2</sup>
- Abstellr = 8 m<sup>2</sup>
- Schlafr = 14,5 m<sup>2</sup>
- Kinderz = 14,5 m<sup>2</sup>

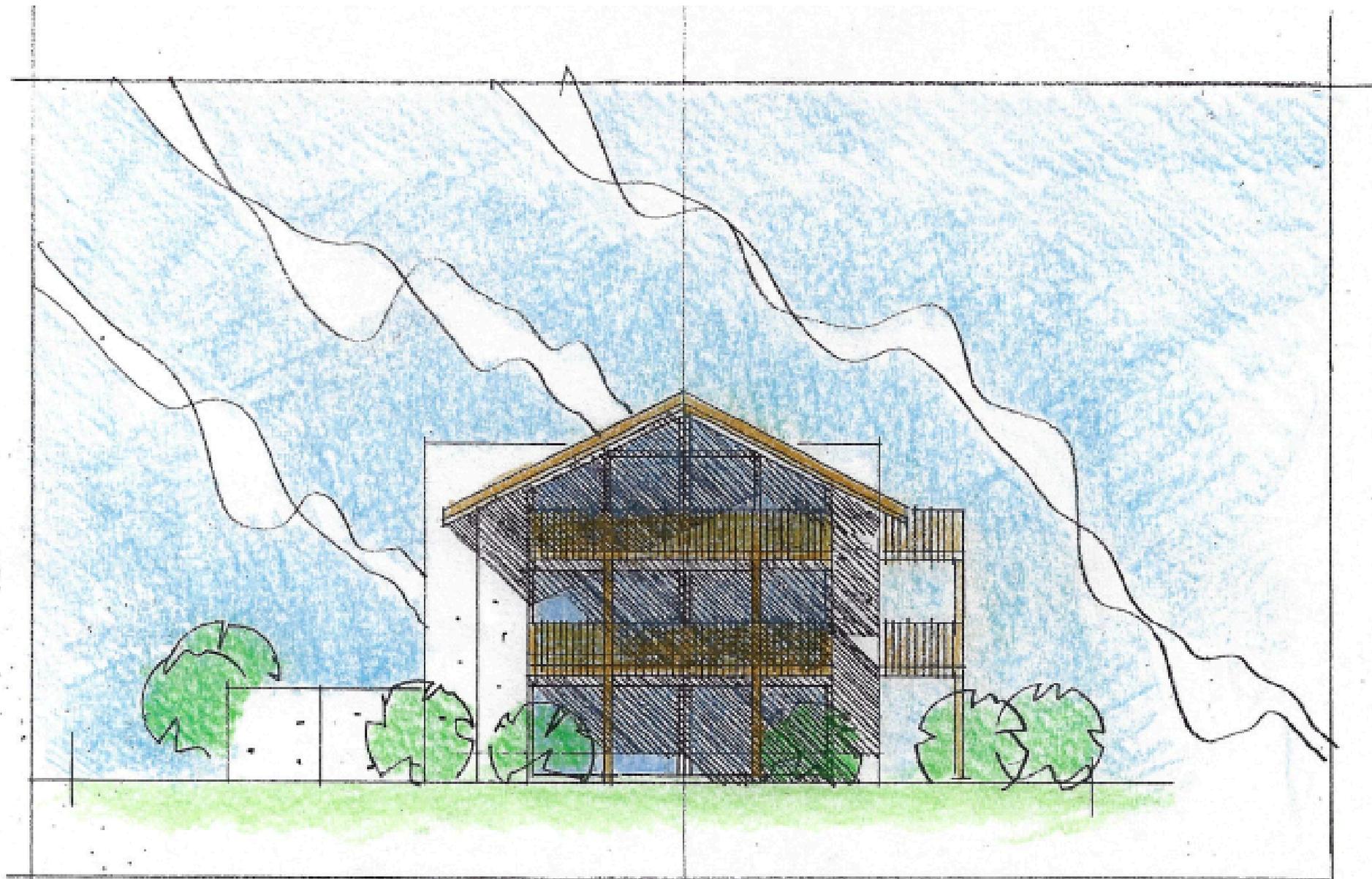
Gesamt Nettofl. = 109 m<sup>2</sup> + 31,5m<sup>2</sup> Terr + (OG+DG 22,5m<sup>2</sup>BK + 6,40m<sup>2</sup>BK)



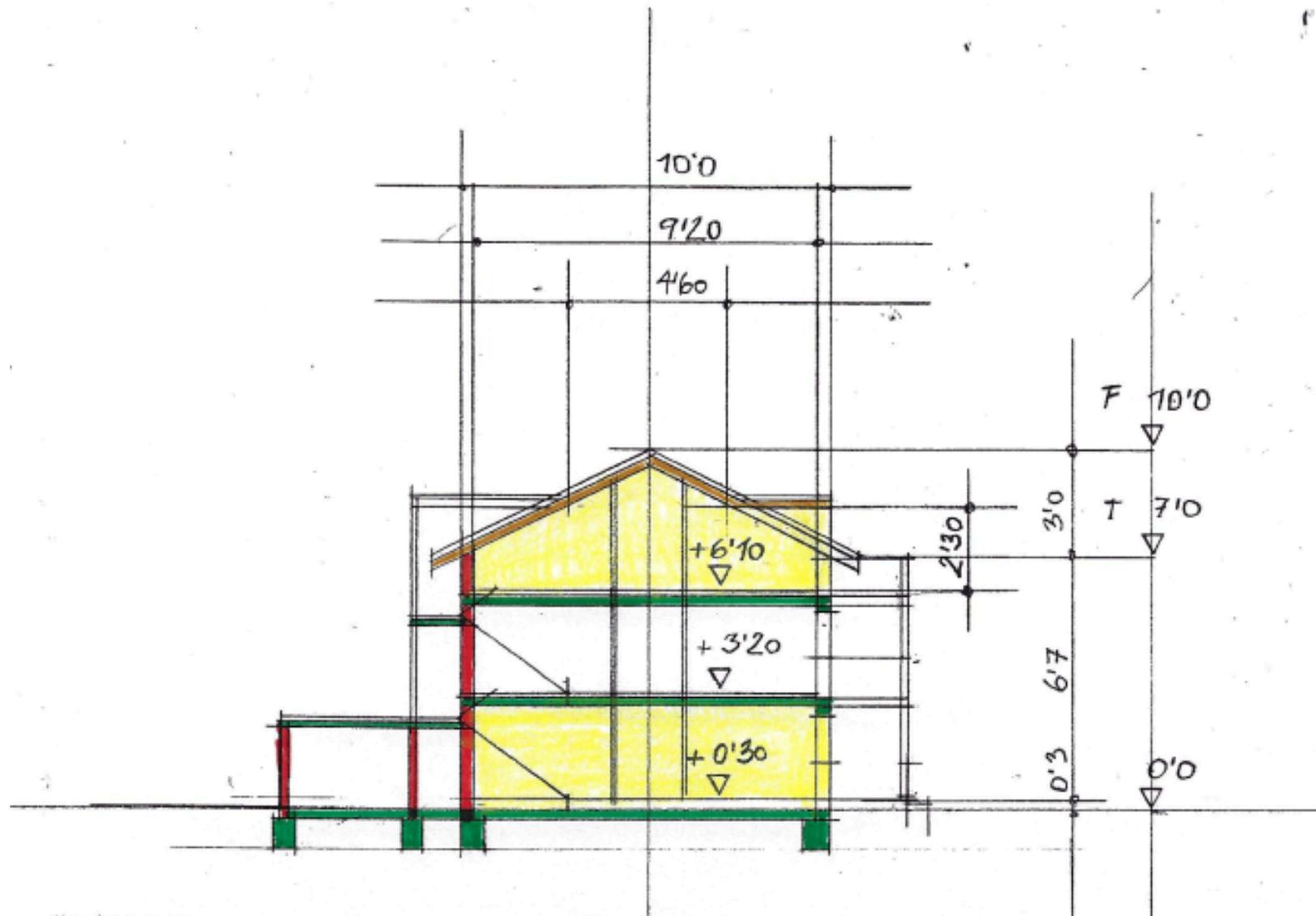
SÜDWEST ANSICHT



ZT  
MAG. ARCH. ING. ARCHITEKT  
HEINZ DORINGER  
LAUFENSTR. 23  
5020 SALZBURG  
069 9/1146 70 52



WESTANSICHT



ZT  
 MAG. ARCH. ING. ARCHITEKT  
 HEINZ DORINGER  
 LAUFENSTR. 23  
 5020 SALZBURG  
 069 9/1146 70 32

SCHNITT M 1 : 200

## Bauland

### § 30

1. (1) Die Nutzungsart Bauland gliedert sich in folgende Kategorien:

1. 1.

Reines Wohngebiet (RW): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

2. b)

bauliche Anlagen für Betriebe, die keine Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen erheblichen Straßenverkehr zu verursachen geeignet sind und die sich der Eigenart des Wohngebiets entsprechend in die Umgebung einordnen lassen;

3. c)

bauliche Anlagen für dem Bedarf der Bewohner dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, solche Handels- und Dienstleistungsbetriebe;

2. 2.

Erweitertes Wohngebiet (EW): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

2. b)

bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

3. c)

bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;

4. 2a.

Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

Wohnbauten, die im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind;

2. b)

zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;

3. c)

in untergeordnetem Ausmaß bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind (Z 2 lit b und c), innerhalb von mehrgeschoßigen Wohnbauten gemäß der lit a;

5. 3.

Kerngebiet (KG): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung und Funktionsmischung;

6. 4.

Ländliches Kerngebiet (LK): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

2. b)

bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;

3. c)

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

7. 5.

Dorfgebiet (DG): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien;

2. b)

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

8. 6.

Betriebsgebiet (BE): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

2. b)

bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;

3. c)

betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;

9. 7.

Gewerbegebiet (GG): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

bauliche Anlagen für Betriebe, die die Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen;

2. b)

bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;

3. c)

betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;

10. 8.

Industriegebiet (IG): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

bauliche Anlagen für Betriebe, die eine übermäßige Beeinträchtigung der Umgebung verursachen (zB Betriebe mit Explosions- oder Strahlungsgefahr für die Umgebung, wenn sie nicht unter § 34 Abs. 1 Z 1 fallen);

2. b)

für den Betrieb unerlässliche Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a;

11. 9.

Zweitwohnungsgebiet (ZG): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

Wohnbauten mit Zweitwohnungen (§ 5 Z 17) und sonstige Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

2. b)

bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

12. 10.

Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG): in einem solchen sind zulässig:

1. a)

bauliche Anlagen für Handelsgroßbetriebe (§ 32);

2. b)

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet bzw Gewerbegebiet zulässig sind, nach Maßgabe der Widmung der überwiegend angrenzenden Flächen;

13. 11.

Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 33) und dazu gehörige Betriebe für Freizeit- und Vergnügungszwecke;

14. 12.

Sonderfläche (SF): auf einer solchen sind zulässig:

1. a)

bauliche Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck der Sonderfläche (§ 34) entsprechen;

2. b)

Verwendungszweck bedingte Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a.

2. (2) Die Ausweisung der Kategorie Ländliches Kerngebiet setzt voraus, dass die Flächen bereits überwiegend verbaut sind und eine widmungsmäßige Trennung der gegebenen Nutzungen nicht möglich ist.

3. (2a) Die Ausweisung der Kategorie Gebiete für den förderbaren Wohnbau ist nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig.

4. (3) In allen Bauland-Kategorien sind Bauten und sonstige Anlagen für Kultuszwecke, für Zwecke der Sicherheitsüberwachung und des Feuerschutzes zulässig, wenn sie sich der jeweiligen Flächenwidmung entsprechend in die Umgebung einordnen.

5. (4) In den Bauland-Kategorien gemäß Abs 1 Z 1 bis 6 sind Apartmenthäuser erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 2 zulässig.

6. (5) In den Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen auf über 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (§ 32 Abs 2) nicht zulässig.

7. (6) In der Kategorie Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe für Erholungs- und Freizeitnutzungen nicht zulässig.

8. (7) Bauliche Anlagen für Tankstellen sind nur in den Kategorien Gewerbegebiet, Industriegebiet, Gebiet für Handelsgroßbetriebe und Sonderfläche mit entsprechendem Verwendungszweck zulässig. Dies gilt auch für Betriebstankstellen mit einer Lagermenge von mehr als 10.000 kg Treibstoff.

9. (8) Bauliche Anlagen für Betriebe, die in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-Richtlinie fallen, sind nur in der Kategorie Sonderfläche mit entsprechend festgelegtem Verwendungszweck zulässig.

10. (9) Bei der Beurteilung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens ist auf den konkreten Betrieb und nicht auf den Betriebstypus abzustellen. Dies gilt nicht hinsichtlich der Kategorien Reines Wohngebiet und Zweitwohnungsgebiet und für die Beurteilung nach Abs 8.

## Haftungsausschluss:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Dennoch wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der enthaltenen Informationen übernommen. Dieses Exposé dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt kein rechtsverbindliches Angebot dar. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Nutzung dieser Informationen entstehen, wird ausgeschlossen.

Haben Sie Interesse an diesem einzigartigen Objekt oder wünschen Sie weiterführende Informationen bzw. eine Besichtigung?

Kontaktieren Sie uns unter:  
[ntbau.salzburg@gmail.com](mailto:ntbau.salzburg@gmail.com)

Mobil: +43 664 5132930