

# Hier könnte bald ihr Haus stehen

Das Projekt Wohnen an der Salzach Au



## GRUNDSTÜCKE

Grundstück 1	684 m <sup>2</sup>
Grundstück 2	679 m <sup>2</sup>
Grundstück 3	678 m <sup>2</sup>
Grundstück 4	1709 m <sup>2</sup>
Grundstück 5	1196 m <sup>2</sup>

Die Baugrundstücke liegen an der wunderschönen Salzach Au,  
weisen eine Hanglage auf und sind nach Süd-West ausgerichtet.

Derzeit befinden wir uns in der Projektierung der Versorgungsstraße und der  
Aufteilung der Grundstücke.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Widmung der Salzach Au,  
darf ihnen die schöne Aussicht in die Natur und des Sonnenuntergangs  
nicht verbaut werden.

In wenigen Gehminuten ist die Uferstraße Salzach zu erreichen, und lädt zum  
genussvollen Laufen, Radfahren oder ausgedehnten Spaziergängen in der Natur  
ein.

Das Grundstück gehört zu der Gemeinde Ostermiething.  
Ostermiething ist eine sehr aufstrebende Marktgemeinde mit  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Freibad und  
Freizeiteinrichtungen (Fußball, Tennis, Volleyball udgl.), sowie Verbindungen  
der öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Bahn mit Park and Ride)  
Die Entfernung zum Ortskern Ostermiething ist ca. 3,5 km (ca. 5 Autominuten).

Die Entfernung zur Lokalbahn mit der Anschlussstelle nach Salzburg, beträgt  
ca. 7 Autominuten.

Die Stadtgrenze Salzburg (B20) ist ca. 29 Autominuten entfernt.

Die Entfernung zum Stadtplatz Tittmoning, sind ca. 2 km.

Auch hier finden sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Drogeriemärkte udgl.

Erwähnenswert ist auch die Nähe zu Burghausen,  
ca. 13,2 km (ca. 14 Autominuten).

## Allgemeine Liegenschaftsdaten

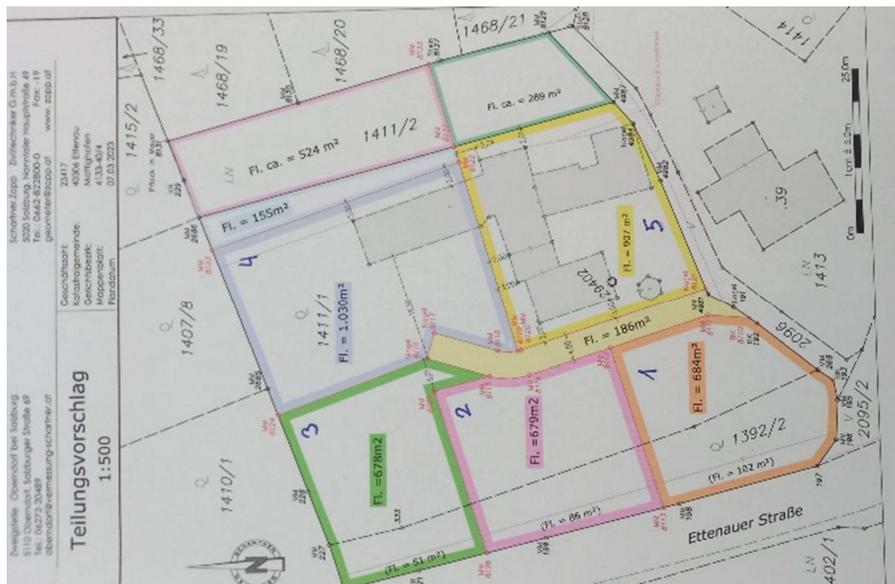
**Einlagezahl:** 83 und 393  
**Grundbuch:** 40306  
**Bezirksgericht:** Mattighofen  
**Flächenausmaß:** 4946 m<sup>2</sup> (Grundstück 1-5)

### Grundstück 4

setzt sich zusammen aus:  
1030 m<sup>2</sup> + 155 m<sup>2</sup> + 524 m<sup>2</sup>

### Grundstück 5

Setzt sich zusammen aus:  
907 m<sup>2</sup> + 289 m<sup>2</sup>  
Hier befindet sich ein altes Bauernhaus mit 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche.  
Genaue Beschreibung finden sie auf der nächsten Seite.



## **WOHNEN AN DER SALZACH AU**

Raus aus dem Alltag & rein in die Erholung



### **Bauernhaus / Einfamilienhaus**

Wohnfläche:	ca. 143 m <sup>2</sup>
Nebengebäude EG:	ca. 162 m <sup>2</sup>
Nebengebäude OG:	ca. 101 m <sup>2</sup>
Heizung:	Holz
Internet:	Glasfaser

Das schöne Bauernhaus wurde 1990 saniert.  
Beheizt wird mit einer Holzvergaserkessel welcher im Jahr 2020 eingebaut wurde. Dieser kann auch auf Pellets umgerüstet werden.  
Die Steuerung des Heizkessels kann mit Smart- Phone bedient werden.

Im Küchenbereich steht ein Kamin zur Verfügung, für einen eventuellen Einbau eines Kachelofens odgl.  
Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen.

Die Nebengebäude mit ca. 263m<sup>2</sup> bietet Platz für Gartengeräte, Garagen, Werkstatt, Hobbyraum uvm...

Diese Liegenschaft ist mit vielen Verwendungsmöglichkeiten ausgestattet.  
Die Ausbaumöglichkeiten und die Lage wirken sehr einladend für ideenreiche Menschen.

Der große Garten bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, Kinderspielplatz, Sonnenterrasse, Obst und Gemüsegarten odgl.

Dieses Haus liegt im Erholungsgebiet Salzach Au, in wenigen Gehminuten ist die Uferstraße Salzach zu erreichen, und lädt zum genussvollen Laufen, Radfahren oder ausgedehnten Spaziergängen in der Natur ein.

Das Grundstück gehört zu der Gemeinde Ostermiething.  
Ostermiething ist eine sehr aufstrebende Marktgemeinde mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Freibad und Freizeiteinrichtungen (Fußball, Tennis, Volleyball udgl.), sowie Verbindungen der öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Bahn mit Park and Ride)  
Die Entfernung zum Ortskern Ostermiething ist ca. 3,5 km (ca. 5 Autominuten).

Die Entfernung zur Lokalbahn mit der Anschlussstelle nach Salzburg, beträgt ca. 7 Autominuten.

Die Stadtgrenze Salzburg (B20) ist ca. 29 Autominuten entfernt.

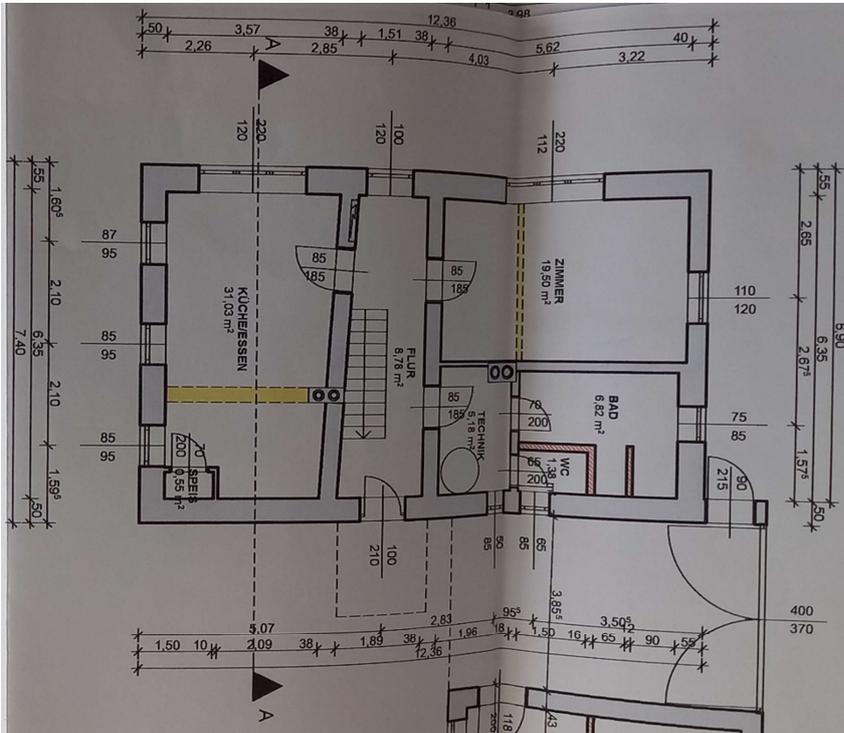
Die Entfernung zum Stadtplatz Tittmoning, sind ca. 2 km.

Auch hier finden sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Drogeriemärkte udgl.

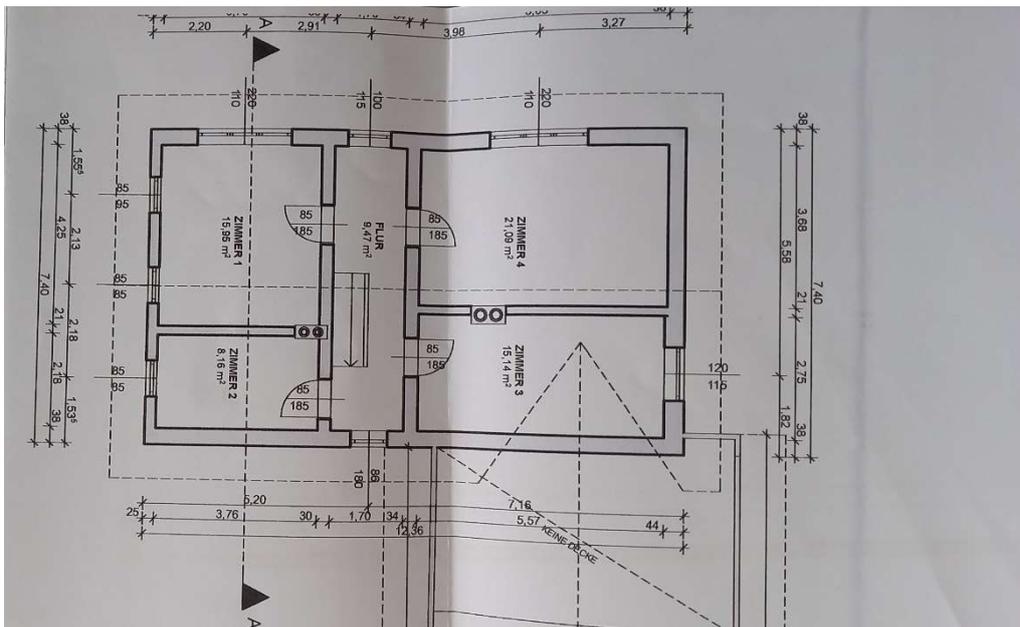
Erwähnenswert ist auch die Nähe zu Burghausen, ca. 13,2 km (ca. 14 Autominuten).

# BEILAGEN

## Wohnraum EG

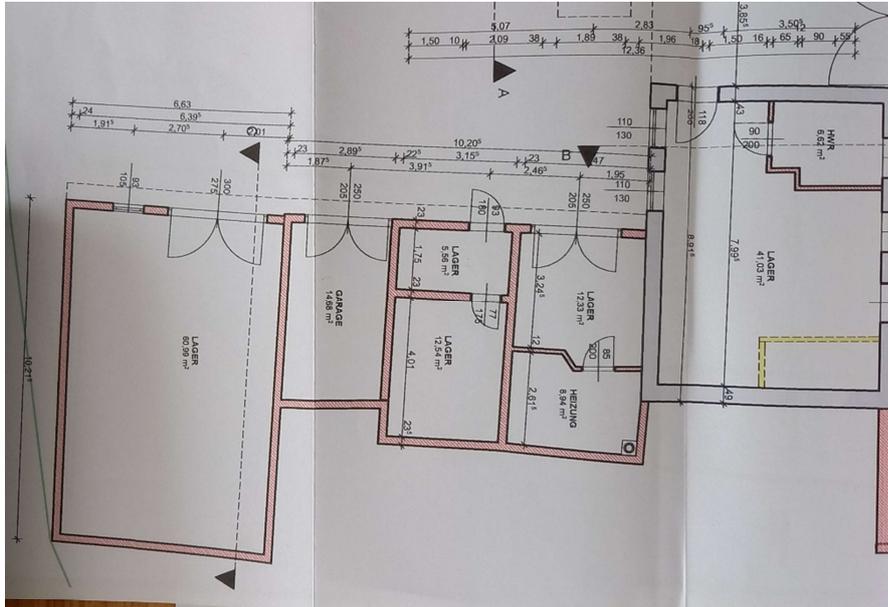


## Wohnraum OG

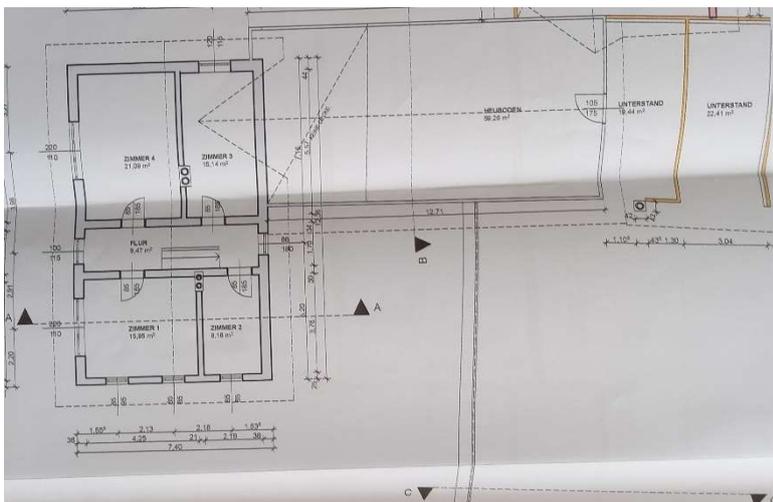


# BEILAGEN

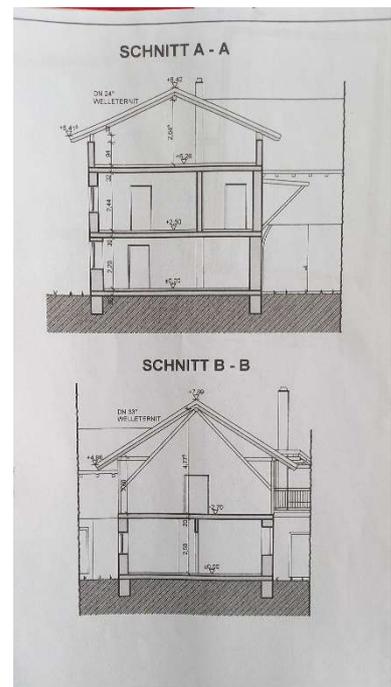
## Nebengebäude EG



## Nebengebäude OG

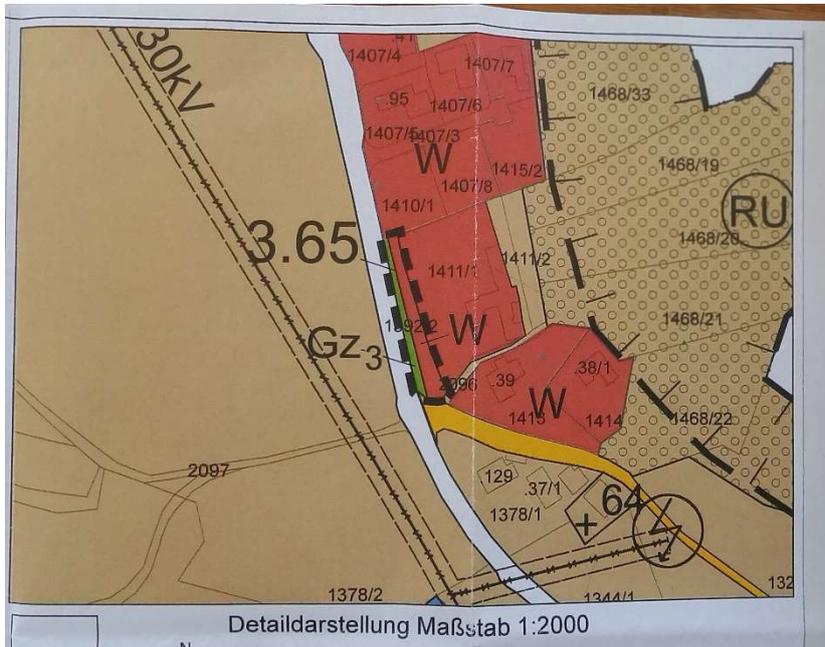


## Schnitt

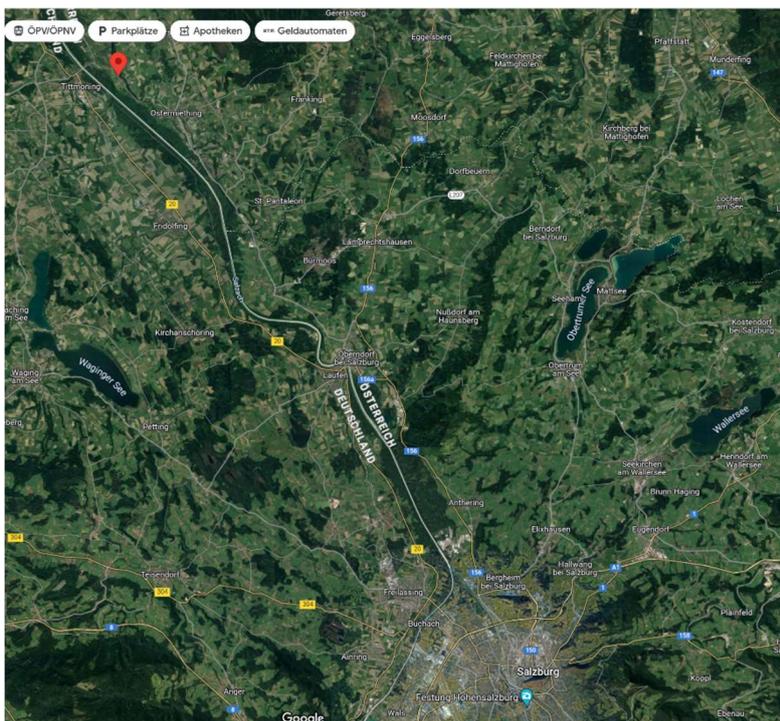


# BEILAGEN

## Flächenwidmungsplan



## Landkarte



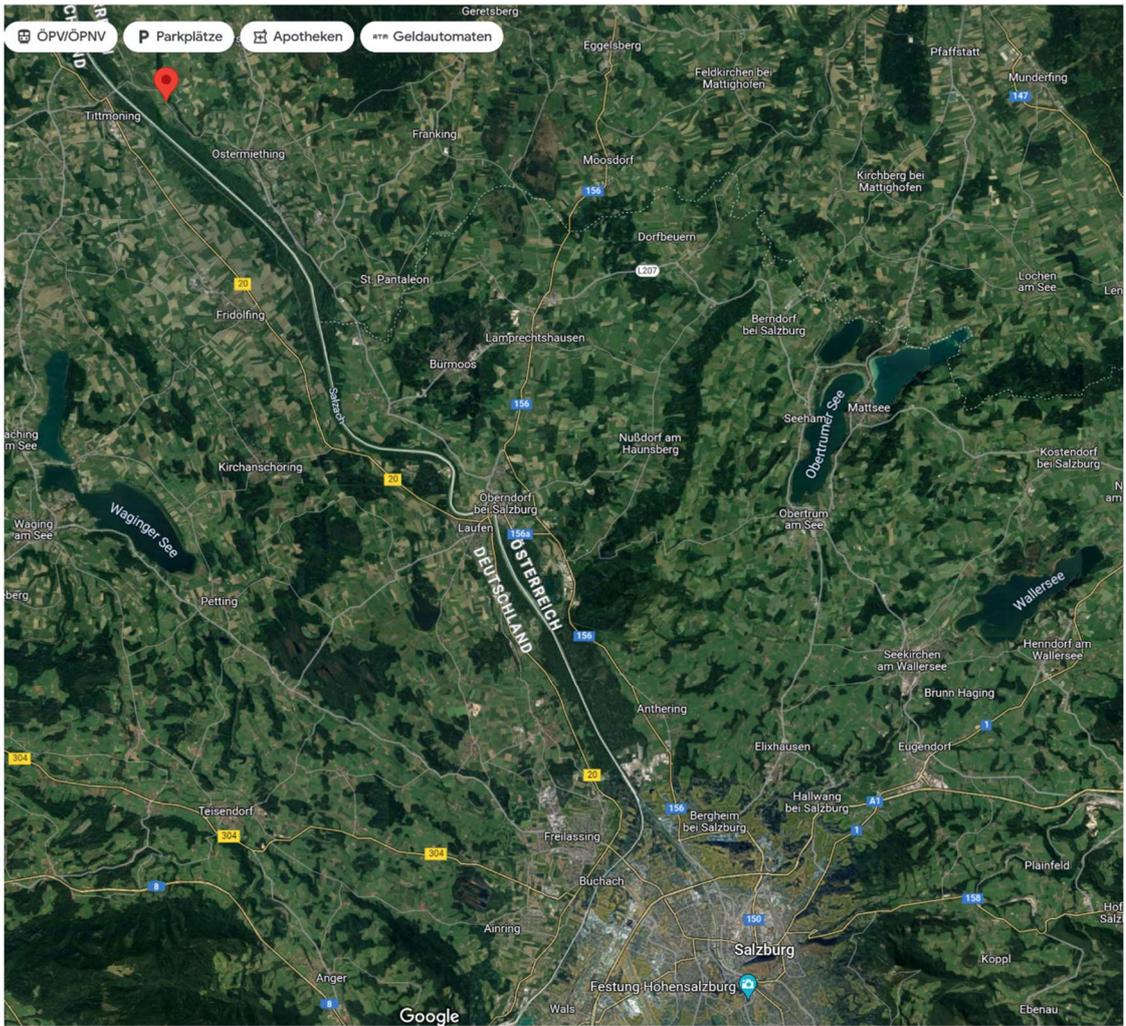
# ERHOLUNG PUR IN DER NATUR

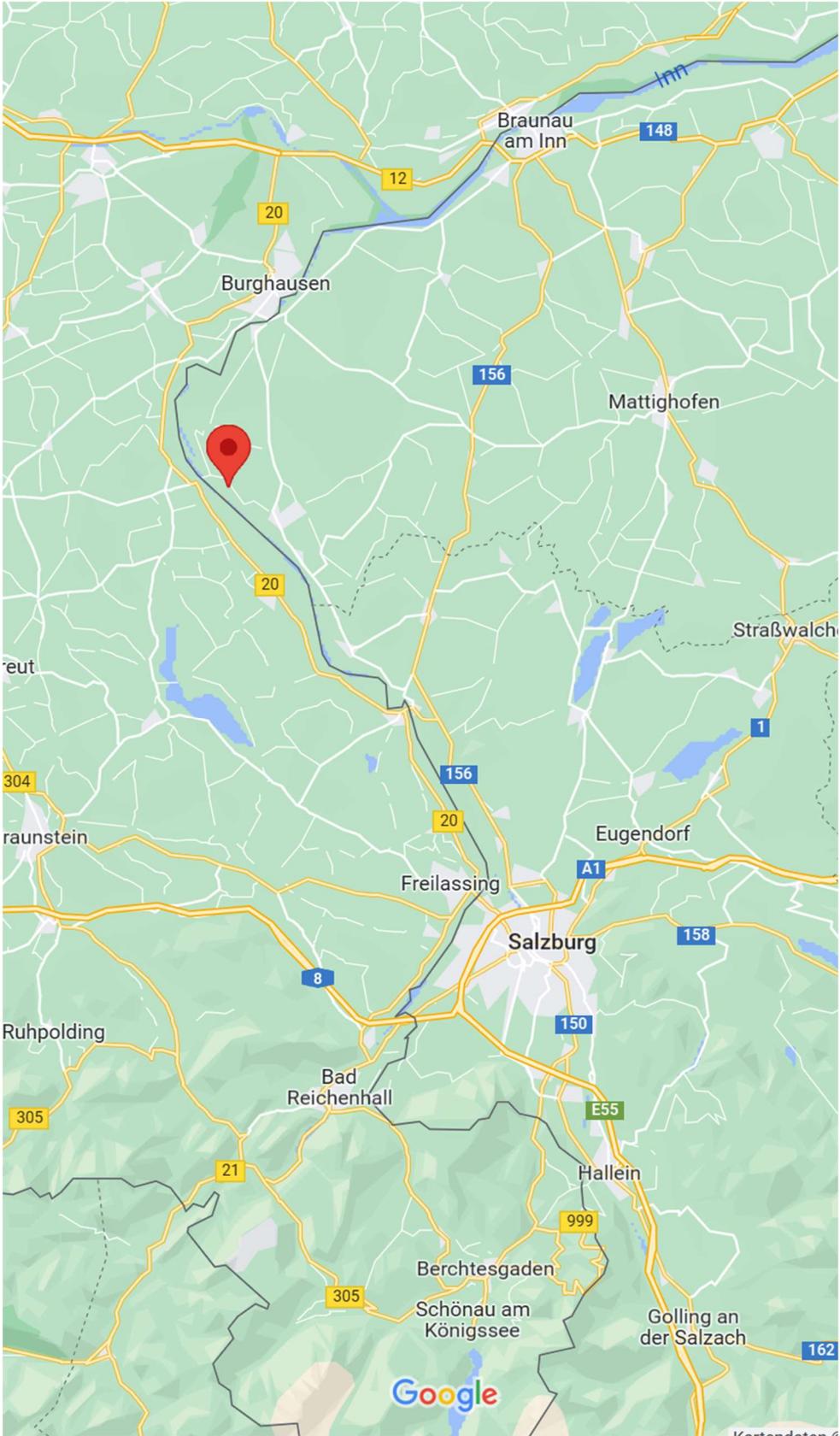
---



Wir haben ihr Interesse geweckt, dann freuen wir uns über Ihren Anruf!

 <p><b>Wengler Baumanagement GmbH</b> St. Radegund 53   5121 St. Radegund Telefon: +43 664 2204555 nw@wengler-baumanagement.at www.wengler-baumanagement.at</p>	 <p><b>WENGLER</b> BAUMANAGEMENT</p> <p>Baumeister   Zimmermeister <b>NORBERT WENGLER</b> Geschäftsführer</p>	
--	--	---





Zweigstelle Oberndorf bei Salzburg  
5110 Oberndorf, Salzburger Straße 69  
Tel.: 06272-20489  
oberndorf@vermessung-schartner.at

Schartner.Zopp Ziviltechniker G.m.b.H  
5020 Salzburg, Nonntaler Hauptstraße 49  
Tel.: 0662-822800-0 Fax: -19  
geometer@zopp.at www.zopp.at

# Teilungsvorschlag

1:500

Geschäftszahl: 23417  
Katastralgemeinde: 40306 Ettenau  
Gerichtsbezirk: Mattighofen  
Mappenblatt: 4133-40/4  
Plandatum: 07.03.2023

