

**985 m² BAUGRUNDSTÜCK/ BETRIEBSGEBIET mit
Altbestand in Salzburg-Maxglan!**



Objektnummer: 5594/948

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und
Bauträgersgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kendlerstraße 112
Art:	Grundstück - Betriebsbaugrund
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1941
Zustand:	Abrissobjekt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	181,80 m ²
Kaufpreis:	850.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	862,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH
Walsersstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Legende

-  Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücke
-  Hausflächen

Verwendung:

Bearbeiter:
Karte erstellt am: 22.02.2024
Koordinatensystem: EBN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

RW: 425522/ HW: 293755

RW: 425733/ HW: 293755



RW: 425522/ HW: 293612

RW: 425733/ HW: 293612

Legende

Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücksnummern

DKM Grundstücke

Raumordnung
Flächenwidmung

- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3

Flächenwidmung

- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3

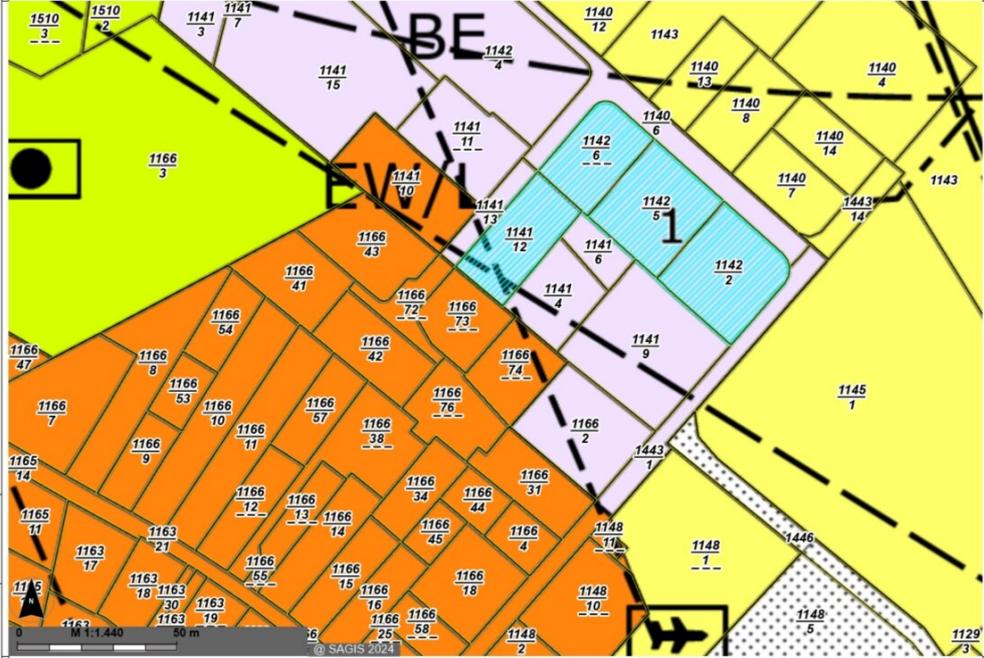
Verwendung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 19.02.2024
Koordinatensystem: BNM N21
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

RW: 425447/ HW: 293804

RW: 425751/ HW: 293804



RW: 425447/ HW: 293598

RW: 425751/ HW: 293598



LEGENDE

Längen- und Flächenmaßstab
(M 1:1.000)



ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
-------------	-------------

- Grenze des Planungsbereiches (Gehausenlinie)
 - Grenze des Änderungsbereiches (Südenlinie)
 - Grenzen
 - Einzelnen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen
 - Bezeichnung der Teilfläche mit unterschiedlichen Bebauungsgrundlagen im Planungsbereich
 - Streifenfunktionen (§ 54 ROG 2009)
 - Baufluchtlinie (§ 50 Abs 1 ROG 2009)
 - Nutzungsformen für GFZ (§ 56 Abs 1 ROG 2009)
 - Nutzungsformen für BMZ (§ 56 Abs 1 ROG 2009)
 - Angabe der Höhenlinie in Metern über dem Bezugspunkt (§ 57 Abs 1 ROG 2009)
 - Fläche oberste Geschw. oberste Traufhöhe
 - Angabe der Mindest- und Höchsthöhe in Metern über dem Bezugspunkt (§ 57 Abs 1 ROG 2009)
 - Fläche oberste Geschw. oberste Traufhöhe
 - Bezug der Bauhöhe auf Meereshöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)
 - Wasser der Bezugspunkte für Höhenfestlegungen in Metern über Meer
 - Geschlossene Bauweise (§ 58 R o ROG 2009)
 - Offene Bauweise-Freistehend oder gegliedert (§ 58 R o ROG 2009)
 - Verlauf der Grundstückslinie (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)
 - Für die ausgewiesenen Grundstückslinien wird festgelegt, dass die dargestellten Straßenbreiten im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung der vorgesehenen Bauweise für deren Aufrechterhaltung im Sinne des § 15 Abs 2 ROG erforderlich sind.
 - Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes (§ 53 Abs 2 Z 17 ROG 2009)
 - In den Teilflächen A und C sind folgende Überwachungsmaßnahmen einzuführen:
 - Für die Außenbauteile müssen die Anforderungen der OIB-Nr. 5 eingehalten werden.
 - Das Mindestschalldämmmaß der opaken Außenbauteile einschließlich der Fenster liegt bei $R_{w,ext} \geq 38$ dB.
 - Das Mindestschalldämmmaß $R_{w,ext}$ der Fenster bzw. Terrassentüren (je nach vorhandenen Räumlichkeiten) liegt bei $2,33$ dB (bzw. $R_{w,ext} + Cr \geq 28$ dB). Bei Fenstern, Terrassentüren, Türen, die der Außenwelt schenken sowie Türen für den Schließbereich der Fenster erforderlich sein, welche in Abhängigkeit vom Fenstermaß zwischen 33 und 38 dB liegen.
 - Das Bauteilschalldämmmaß $R_{w,ext}$ gegen die opaken Außenbauteile (ohne Fenster und Türen) muss mindestens 43 dB betragen.
 - Um den zulässigen Beaufschlagungspegel in den Räumen einhalten zu können, ist eine schalldämmende Bar- und Dichtung anzubringen.
- Das Erfordernis von Außenbauten wird für das gesamte Planungsbereich gemäß § 50 Abs 2 Z 2 ROG 2009 ("Grünpunkte") festgelegt (§ 51 Abs 2 Z 6 ROG 2009)

ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
-------------	-------------

Darüber hinausgehende deklarative Entwürfe

Kennzeichnung als Umrandete Fläche gemäß § 57 Abs 2 ROG 2009

Das gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb des Sicherheitsbereichs für Flugplätze (Sicherheitszone Fläche 2). Die optisch resultierenden Höhenbegrenzungen sind zu beachten. Zudem ist für jedes Objekt, das in diesem Planungsbereich zur Errichtung gelangen darf, eine Überprüfung gemäß § 94 Luftvergesetz 1957 des BMVt als Obere Zuluftfahrtschranke erforderlich.

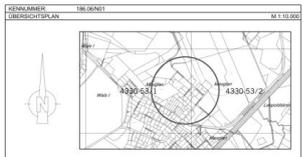
Bestimmte Festlegung: **BF**

Aufgrund der Bodenflughöhebestimmung wird im Teilgebiet C die Maßnahme zur Überwachungsleistung der Errichtung einer durchgehenden Gebäudedicht vorgeschrieben. Die Zenerhöhung ist durch ein projektspezifisches Lärmgutachten im Zuge der Projektentwicklung nachzuweisen.



BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTÜCKE

MAXGLAN - SÜD / KENDLERSIEDLUNG GIG/INH
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG (NEUAUFSTELLUNG) DES BEBAUUNGSPLANES DER GRUNDSTÜCKE MAXGLAN - SÜD / KENDLERSIEDLUNG GIG/INH



BEZUGSWEISE ÜBERSICHTSPLAN	DR 08/2011	M 1:10.000
BEZUGSWEISE ÜBERSICHTSPLAN VOM 30.08.2010 KUNDENSICHT NEUAUFSTELLUNG NR. 102/2010 VOM 31.07.2010 VERMÄSSUNGSZEICHEN NR. 102/2010		Für den Bürgermeister (Dr.-Ing. Dr. Andrea Schindler) Stadtrat

PLANNUMMER	Kostennummer Mag.Nr.003 - Verwaltungsverfahren	STAND	2010/2011
PLAN: 0010100010	Bauh: NEUBAU/BEBAU	10	1000
Datum: 08	Datum: 08.08.2010		08.08.2010

© Zehnertplaner im beauftragt B. Dienstleistung

Legende

-  Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücke
-  Hausflächen

Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 22.02.2024
Koordinatensystem: EBN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister



Legende

Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 22.02.2024
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

RW: 423619/ HW: 295233

RW: 426786/ HW: 295233



RW: 423619/ HW: 293086

RW: 426786/ HW: 293086

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 985 m² großes Baugrundstück/Betriebsgebiet in interessanter Stadtlage, das über einen Altbestand verfügt und ein hervorragendes Entwicklungspotenzial bietet.

Übergabe nach Vereinbarung!

Baujahr: 1941

Ausrichtung: Südwesten

Grundstücksfläche: ca. 985 m²

Nutzfläche des Gebäudes: ca. 181,8 m²

Das Grundstück bietet eine neu zu errichtende **Netto Gewerbe/Bürofläche** im Ausmaß von **ca. 600 m²**.

Bebauungsgrundlagen lt. Bebauungsplan der Grundstufe:

- BMZ (Baumassenzahl): 1,75 - 2,5
 - **ca. 600m² Nettonutzfläche bei Neubau**

- FH (Firsthöhe): 11,00 m

- GH (oberste Gesimshöhe): 11,00 m

- TH (oberste Traufenhöhe): 11,00 m

- Baufluchtlinie zur Kendlerstr.: 3,00 m

- Straßenfluchtlinie Kendlerstr.: 7,35 m

Flächenwidmung lt. Flächenwidmungsplan:

- BE (Betriebsgebiet)

Erschließung/Aufschließung:

Es sind folgende Anschlüsse vorhanden:

- Kanal: Stadt Salzburg
- Wasser, Strom, Kabel TV, Internet: Salzburg AG
- Telefon, Internet: A1 (Telekom)

Die Zufahrt erfolgt über die Kendlerstrasse.

Gerne unterstützen wir sie bei Planung und Ausführung und übernehmen auf Wunsch auch eine etwaige Bauabwicklung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m

Apotheke <1.925m

Klinik <2.300m

Krankenhaus <3.300m

Kinder & Schulen

Schule <1.100m

Kindergarten <1.150m

Universität <3.275m

Höhere Schule <3.300m

Nahversorgung

Supermarkt <1.425m
Bäckerei <1.375m
Einkaufszentrum <3.850m

Sonstige

Bank <1.400m
Geldautomat <1.400m
Polizei <1.400m
Post <2.350m

Verkehr

Bus <125m
Bahnhof <3.300m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <1.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap