

WELTCUPORT HINTERSTODER | Grundstücke für touristische Nutzung



Objektnummer: 523/1176
Eine Immobilie von Realwert

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Freizeitimmobilie gewerblich
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4573 Hinterstoder
Kaufpreis:	1.923.900,00 €
Kaufpreis / m²:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Lainer

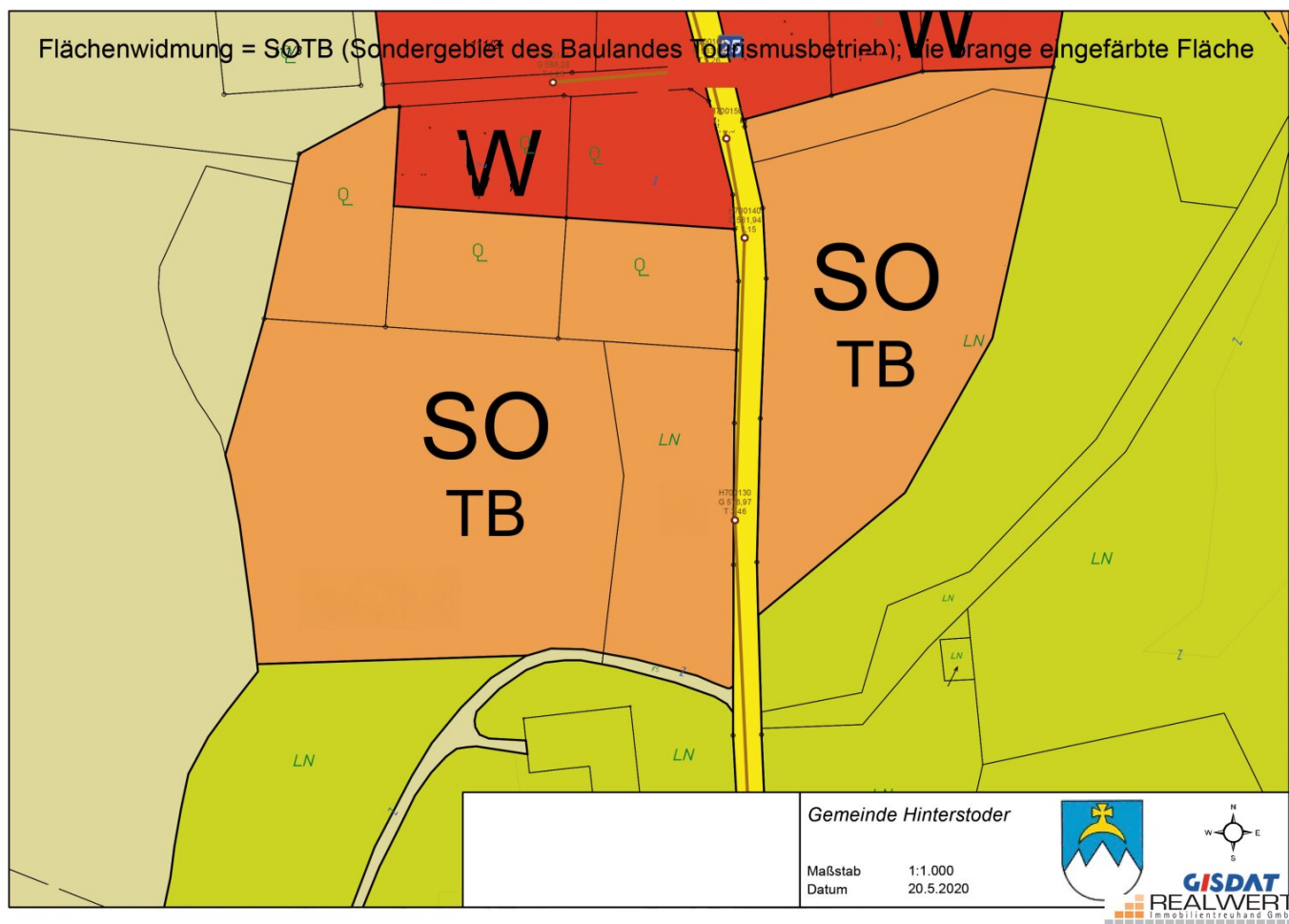
Realwert- Immobilientreuhand GmbH
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17
5020 Salzburg

T +43 662 82 10 75-0
F +43 662 82 10 75-19

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







Objektbeschreibung

NATURDORF HINTERSTODER

Grundstücke mit Sonderwidmung für touristische Nutzung

Allgemeines

Hinterstoder ist eine Gemeinde im Süden Oberösterreichs, gelegen im Stodertal und umgeben von den beeindruckenden Bergen des Toten Gebirges. Die Region ist bekannt für ihre landschaftliche Schönheit und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, insbesondere im Bereich des Wintersports. Wirtschaftlich spielt der Tourismus eine zentrale Rolle, unterstützt durch eine gut entwickelte Infrastruktur und eine Vielzahl von Beherbergungsbetrieben.

Als einziger Weltcup-Ort Oberösterreichs hat Hinterstoder eine bedeutende Stellung im internationalen Skisport. Die Hannes-Trinkl-Weltcupstrecke, benannt nach dem ehemaligen Abfahrtsweltmeister Hannes Trinkl, ist ein zentrales Element der Skiweltcup-Rennen in der Region.

Makrolage | Mikrolage

Die verkaufsgegenständlichen Grundstücke zeichnen sich durch eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung an bedeutende Städte und internationale Flughäfen aus. Hinterstoder liegt etwa 220 Kilometer von München entfernt und ist über die Autobahnen A8 und A1 in circa 2,5 Stunden mit dem Auto erreichbar. Die Stadt Salzburg, die eine reiche Kulturgeschichte und einen internationalen Flughafen bietet, befindet sich etwa 100 Kilometer entfernt und ist in etwa 1,5 Stunden Fahrt über die A1 erreichbar. Linz, die Landeshauptstadt von Oberösterreich, liegt nur rund 90 Kilometer entfernt und ist über die A9 in etwa einer Stunde mit dem Auto zu erreichen. Die Nähe zu diesen Städten und Flughäfen macht die Grundstücke besonders attraktiv für nationale und internationale Gäste.

Innerhalb der Gemeinde Hinterstoder liegen die Grundstücke in einer äußerst vorteilhaften Lage am Karlbauerweg 14. Das Zentrum der Gemeinde ist nur etwa einen Kilometer entfernt und kann bequem in 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreicht werden. Hier befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Betriebe, die sowohl Einheimischen als auch Besuchern zur Verfügung stehen. Für Wintersportliebhaber bietet die Nähe zur Talstation der Hinterstoder-Wurzeralm Bergbahnen einen besonderen Vorteil. Die Talstation, Ausgangspunkt für die Hannes-Trinkl-Weltcupstrecke und zahlreiche weitere Pisten, liegt etwa zwei Kilometer

entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Skibus in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus zentraler und dennoch ruhiger Lage macht die Grundstücke zu einer idealen Basis für touristische Entwicklungen.

Wesentliche Daten des Projekts

Die angebotenen Grundstück befinden sich nord-östlich des Gemeindezentrums Hinterstoder und umfassen eine Gesamtfläche von rund 17.490 m². Sie sind als Sonderfläche für Tourismusbetriebe (SOTB) gewidmet und bieten damit vielfältige Möglichkeiten zur Errichtung und Nutzung von Gebäuden für touristische Zwecke, wie beispielsweise Hotels, Pensionen oder Ferienhäuser. Die Lage der Grundstücke wird als hervorragend bewertet, mit einer ruhigen, südlich ausgerichteten Ausrichtung und einem hohen Maß an Privatsphäre.

Ein bereits erarbeitetes Konzept sieht den Bau von 26 Chalets vor, die sich harmonisch in die natürliche Umgebung einfügen. Diese Chalets können individuell gestaltet und optimal für touristische Beherbergung genutzt werden. In der Mitte der Anlage soll ein Haupthaus entstehen, welches neben der Verwaltung auch das Gastroangebot abbildet. Dieses Konzept kann aufgegriffen werden, muss jedoch nicht!

Flächenwidmung Sondergebiet des Baulandes - Tourismusbetrieb | SOTB

Die Grundstücke sind als SOTB (Sonderfläche für Tourismusbetriebe) gemäß dem oberösterreichischen Raumordnungsgesetz gewidmet. Diese Widmung erlaubt die Errichtung und Nutzung von Gebäuden und Anlagen, die primär touristischen Zwecken dienen, wie beispielsweise Hotels, Pensionen oder Ferienhäuser. Ziel dieser Widmung ist es, den Tourismus als wichtigen Wirtschaftszweig zu fördern und entsprechende infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen.

Bebauungsgrundlagen gem. rechtskräftigem Bebauungsplan

- Baudichte: GFZ 0,4
- Bauhöhe: max. 2 Vollgeschoße zzgl. ausgebautem Dachraum
- offene Bauweise

Wirtschaftliche und touristische Daten der Gemeinde Hinterstoder

1) Wintertourismus

1.1 Tourismuskennzahlen, Betten, Auslastungen

- **Betten & Auslastung:** Hinterstoder verfügt über eine vergleichsweise kleine bis mittlere Bettenkapazität (unter 2.000 Betten¹). Während der Hochsaison (Jan/Feb) kann die Bettenauslastung 60 %–80 % erreichen², an Wochenenden mit Events (z. B. Weltcup) auch Vollbelegungen³.
- **Vollbelegstage:** Insbesondere Ferienzeiten und Weltcup-Perioden führen zu Spitzentagen von nahezu 100 % Auslastung³.

1.2 Pistenkilometer, Liftanlagen, Beschneiungsanlagen

- **Pistenkilometer:** Rund 40 km Abfahrten in allen Schwierigkeitsgraden (blau, rot, schwarz), einschließlich der Hannes-Trinkl-Weltcupstrecke¹?
- **Liftanlagen:** Etwa 13–14 Lifte (Gondel-, Sessel- und Schlepplifte) mit einer Gesamtbeförderungsleistung von ca. 20.000 Personen pro Stunde¹?
- **Beschneigung:** Moderne Beschneigungssysteme (Kanonen, Lanzen), die nahezu alle Hauptpisten abdecken und durch Speicherteiche gespeist werden¹?

1.3 Weitere Winteraktivitäten

- **Langlauf & Skitouren:** In der Region Pyhrn-Priel finden sich Loipen sowie zahlreiche Skitourenrouten¹?
- **Winterwandern & Schneeschuhwandern:** Markierte Winterwanderwege und geführte Schneeschuhtouren bieten Alternativen abseits der Skipisten³.
- **Rodeln:** Teils Rodelstrecken im Umland (auch Nachtrodeln, je nach Schneelage)³

2) Sommertourismus

2.1 Tourismuskennzahlen, Betten, Auslastungen

- Nachfrage & Betten: In den letzten Jahren steigende Nächtigungszahlen in den Sommermonaten^{3?}. Die Jahresauslastung im Sommer ist traditionell niedriger als im Winter, liegt aber zunehmend bei 40 %–60 %^{3?}.
- Sommertrend: Hinterstoder profitiert vom allgemeinen Trend zu naturnahem Urlaub in den Alpen, was die Auslastung in den Sommerferien deutlich hebt^{3?}.

2.2 Tourismusaktivitäten Sommer

- Wandern & Bergsteigen: Vielfältiges Wegenetz im Toten Gebirge (z. B. Schiederweiher, Bergsteigerdorf-Konzept)¹²³.
- Mountainbiken & E-Biken: Ausgebaute MTB-Strecken in der Pyhrn-Priel-Region, Verleihstellen für E-Bikes?
- Klettern & Klettersteige: Am Großen Priel, der Spitzmauer und mehreren Klettergärten?
- Wasser- & Outdoor-Aktivitäten: Canyoning, Rafting auf der Steyr, Baden in umliegenden Seen (z. B. Gleinkersee)?.
- Familien- & Naturerlebnisse: Panoramawege, Themenpfade, Sommer-Bergbahnen (z. B. Hutterer Böden) sowie regionale Feste und Brauchtumsveranstaltungen^{3?}.

Quellen

2. Amt der Oö. Landesregierung / Oberösterreich Tourismus (zuletzt abgerufen 2023)
4. ORF (2018/2019). „9 Plätze – 9 Schätze“: Schiederweiher als schönster Platz Österreichs ausgezeichnet
6. Alpenverein (Bergsteigerdörfer) – Hinterstoder, Offizielle Informationsseite
8. Pyhrn-Priel Tourismus: Regionale Tourismus- und Freizeitangebote
10. Kletterangebote & Bergführerverzeichnis: Lokale Bergsportschulen (z. B. Alpinschule Pyhrn-Priel)
12. Steyrtaler Flussabenteuer (Canyoning & Rafting-Anbieter in der Region)
14. Statistik Austria, Tourismus in Zahlen: Nächtigungen und Ankünfte in Oberösterreich (mehrfährige Vergleichswerte, zuletzt veröffentlicht 2022/2023)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <4.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.