

Landhaus mit Baugrund in charmanter Ortslage von Wals/Käferheim!



Objektnummer: 5594/1159

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Käferheim
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	71,00 m ²
Heizwärmebedarf:	210,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,47
Kaufpreis:	848.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH
Walserstraße 8
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

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

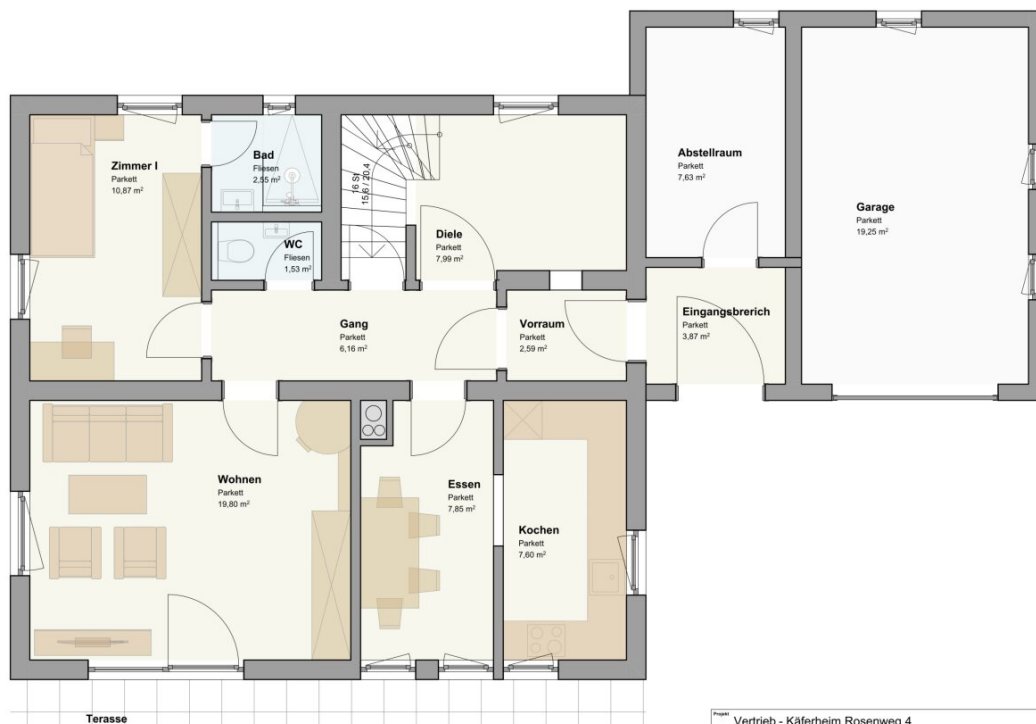












Projekt: Vertrieb - Käferheim Rosenweg 4			
EG			
Planstich:	Maßstab: 1:50	Datum: 28.08.2025	Plannummer: 02.4
Viktoria Wohnbau Regional GmbH 5071 Wals-Siezenheim, Walsenstraße 8 Tel. 0662 / 85 16 00 Fax. -19 E-Mail: office@viktoria-wohnbau.at			

Viktoria
WOHNBAU



Projekt: Vertrieb - Käferheim Rosenweg 4			
Planstadium: OG	Maßstab: 1:50	Datum: 28.08.2025	Plannummer: 02.5
Viktoria Wohnbau Regional GmbH 5071 Wals-Siezenheim, Walsenstraße 8 Tel. 0662 / 85 16 00 Fax. -19 E-Mail: office@viktoria-wohnbau.at			



Projekt: Vertrieb - Käferheim Rosenweg 4			
Planstadium: UG	Maßstab: 1:50	Datum: 28.08.2025	Plannummer: 02.3
Viktoria Wohnbau Regional GmbH 5071 Wals-Siezenheim, Walsenstraße 8 Tel. 0662 / 85 16 00 Fax. -19 E-Mail: office@viktoria-wohnbau.at			
			

Legende

Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücksnummern

□ DKM Grundstücke

Verwendung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 27.08.2025

Koordinatensystem: BMN M31

Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,

Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

RW: 421076/ HW: 293696

RW: 421287/ HW: 293696



RW: 421076/ HW: 293555

RW: 421287/ HW: 293555



SALMHOFER

ARCHITEKTEN
ZT GmbH

A-5400 Hallein | Winterstall 8 | +43 (0) 6245 84128 | office@salmhofer.com | www.salmhofer.com

Gemeinde Wals-Siezenheim
Herrn Bürgermeister Joachim Maislinger
Hauptstraße 17
5071 Wals-Siezenheim

Mittwoch, 28. Oktober 2020

BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wie im Rahmen der Sitzung des Bau- und Raumplanungsausschusses vom 13. Oktober 2020 vereinbart, fasse ich die allgemein gültigen Bebauungsgrundlagen für das Gemeindegebiet von Wals-Siezenheim nachstehend zusammen:

Bauliche Ausnutzbarkeit

- max. GRZ: 0,225
- Zuschläge für nachstehende Bauteile sind zulässig:
 - Abgestützte Balkone: 12 m² pro Wohneinheit
 - Zur gemäß § 56 Abs. 7, ROG 2009, angeführten überbauten Grundfläche von 15 m² je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz wird ein Zuschlag von 2,5 m² für Carports (überdeckte Stellplätze) und 5 m² für Garagen gewährt.
- Für nachträgliche Erweiterungsmaßnahmen bei Wohnobjekten nach Kollaudierung, Bauführerbestätigung bzw. Fertigstellungsmeldung kommen folgende Zuschläge zur Anwendung:
 - Wintergarten 12 m² pro Wohneinheit
 - Garten- und Geräteschuppen 8 m² pro Wohneinheit
 - Windfang 5 m² pro Wohneinheit
- Zuschläge für Verkehrsflächen und Tiefgaragen entfallen generell.

Gebäudehöhen

- Max. Firsthöhe: 10,0 m
- Max. Traufenhöhe: 7,0 m

Architektonische Gestaltung

- Dachneigung: 20 bis 40 Grad

Architekten | Diplomingenieure | Ortsplaner | Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
Salmhofer Architekten ZT GmbH | Firmensitz: Hallein | UID: ATU74512501 | FN 514627f | Landesgericht Salzburg



Ausnahmen

Ausnahmen von den oben angeführten Grundlagen sind besonders zu begründen und im Bau- und Raumordnungsausschuss zu behandeln. Insbesondere ist eine Begleitung der Ausnahmen durch Bebauungspläne und privatrechtliche Vereinbarungen zum Zweck einer preisgedeckelten Wohnraumbeschaffung mit Vergaberecht der Gemeinde zu beraten:

- Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit: z.B. GRZ 0,25
- Verzicht auf weitere Zuschläge
- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen: z.B. maximale Firsthöhe 13,0 m
- Verpflichtung zur Errichtung von Tiefgaragen bei größeren Anlagen



Christian Salmhofer

HORA-Pass

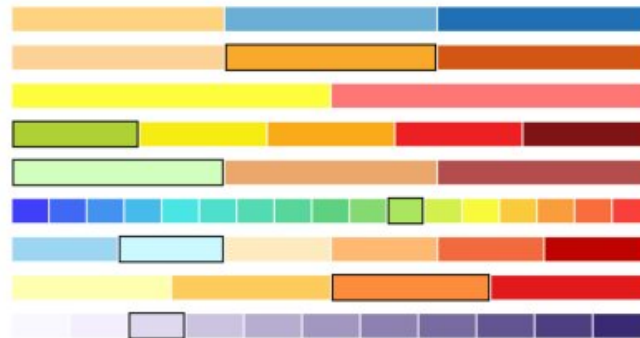
Adresse: Rosenweg 4, 5071 Wals-Siezenheim
Seehöhe: 445 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,78064° N | 12,94803° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
mittel
keine Daten
niedrig
niedrig
mittel
niedrig
hoch
niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Objektbeschreibung

Am Fuße des Walserberges verkaufen wir ein charmantes Einfamilienhaus mit dem Flair der 80ziger Jahre, einer massiven und soliden Bauweise sowie zeitloser Gesamtausstattung.

Baujahr 1975 – laufend pfleglich gewartet und immer wieder adaptiert.

Das Landhaus verfügt über ca. 150 m² Wohnfläche zuzüglich ca.71 m² Keller und einem ausgebautem Dachbodenstudio mit ca. 32 m² auf einem 779 m² großen Baugrundstück.

Bezug ab sofort möglich!

- Mehrere Kachelöfen und Kamine (innen sowie außen)
- Ölzentralheizung
- Küche samt E-Geräten
- Vertäfelte Holzdecken
- Mehrere Bäder: Eckbadewanne, Duschen,
- Handtuchheiztrockner, Waschtische,....
- Holzböden, Teppich und Keramik
- Holzfenster
- Hervorragende Raumeinteilungen
- Eine idyllische Gartenlaube samt offenen Kamin
- Großzügige Garage

- „Carport“ im Einfahrtsbereich
- „Schmiedeeisen“-Grundstückseinfahrtstor
- Ausreichend Platz für mehrere PKWs, Räder, Motorräder,...
- Fitnessraum im Kellergeschoß
- Ausgebauter Dachboden/ Zimmer/Bibliothek, Atelier o.ä.
- Umfangreiche Elektroausstattung
- Liebevoll und stilvolle Gartengestaltung
- Alleineigentum
- Baujahr 1975
- Die Dachdeckung wurde vor Jahren komplett erneuert mit roter Dachziegel-Deckung
- Neuer Smartzähler wurde von der Salzburg AG 2024 erneuert
- Elektrischen Leitungen im Gebäude von 1975 - einwandfreie Funktion
- **Badzimmer im 1.OG:**
 - Wurde vor Jahren erneuert und hinterlässt einen neuwertigen und gepflegten Eindruck

- Bidet, Doppelwaschtisch, Badewanne, Handtuchheiztrockner, großformatige Fliesen,...

- **1. OG Ausstieg für Rauchfangkehrer vorhanden**

- schöne vertäfelte Dachausstiegstüre zum „Kriechboden“,...

- Und vieles mehr

Flächenwidmung lt. Flächenwidmungsplan: BAEW - Bauland Erweiterte Wohngebiete

Ortsübliche Bebauungsgrundlagen der Gemeinde Wals-Siezenheim.

Erschließung/Aufschließung:

*Die Liegenschaft ist **voll aufgeschlossen**.*

- Kanal
- Ortswasserleitung Gemeinde Wals
- Strom

Die Zufahrt erfolgt direkt über den **Rosenweg, GST 232, (2/10 Eigentumsanteil), (Sackgasse**

mit Umkehrplatzmöglichkeit)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.500m
Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap