

# Sonniges Baugrundstück in Bad Gastein – Ihr exklusives Investment in alpiner Top-Lage



**Objektnummer: 2164**

**Eine Immobilie von My Stars GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnblickstraße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5645 Bad Gastein
Kaufpreis:	3.800.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	461,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerhard Pichler

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei, Firmengruppe  
Getreidegasse 21  
5020 Salzburg

T +43 660 49 28 858  
H 0043 660 49 28 858

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

**Legende**

Digitale Katastralmappe  
DKM Grundstücksnummern

□ DKM Grundstücke

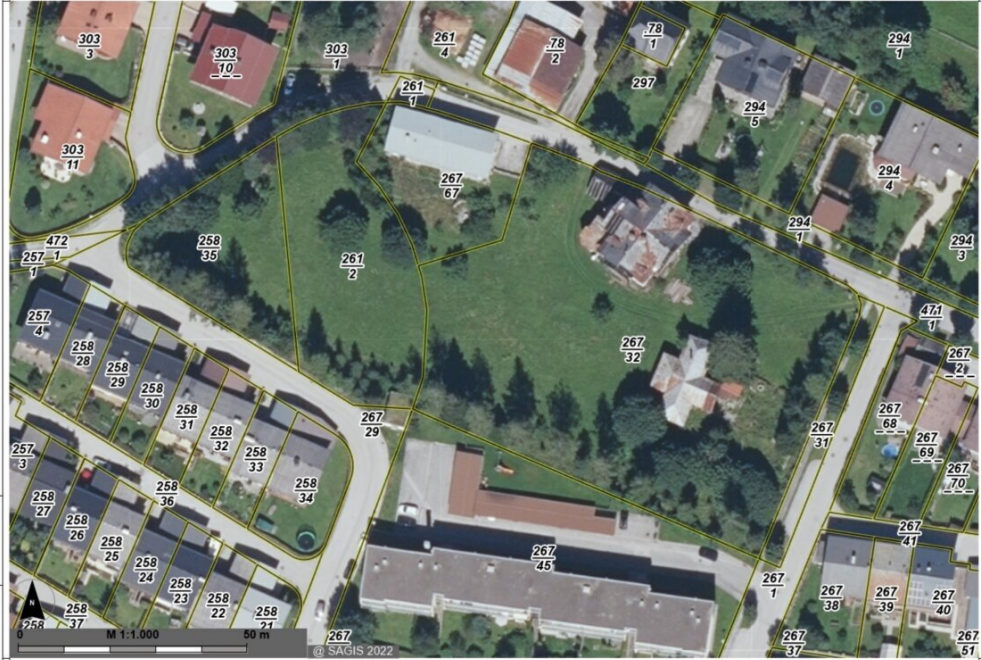
Verwendung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 03.01.2023  
Koordinatensystem: EBN M31  
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,  
Österreichisches Adressregister

RW: 433705/ HW: 217194

RW: 433917/ HW: 217194



RW: 433705/ HW: 217051

RW: 433917/ HW: 217051

[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)



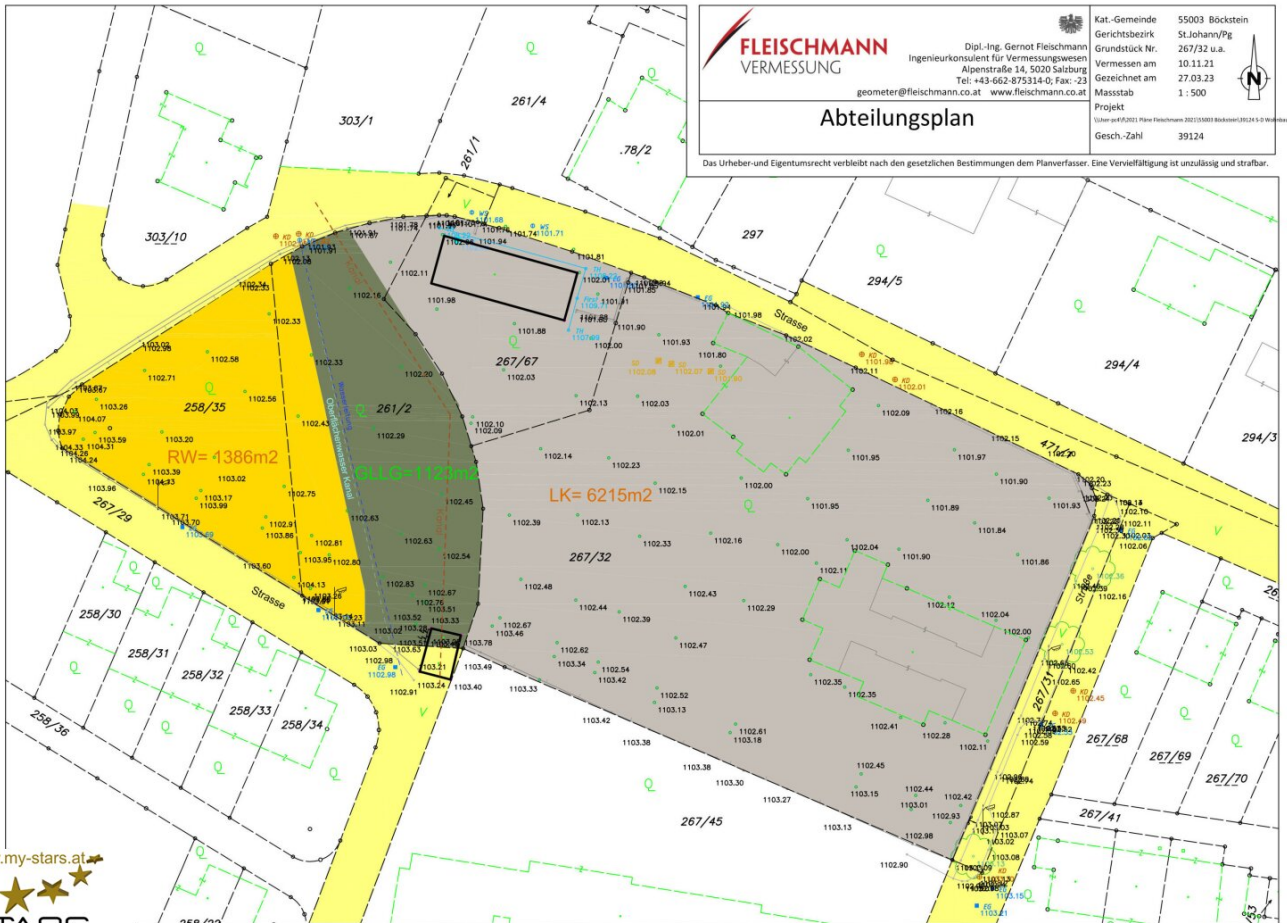
Eindrücke Gasteinertal





Bad Gastein, Salzburg  
Google Street View  
Okt. 2024





**FLEISCHMANN**  
VERMESSUNG

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

**Abteilungsplan**

Kat.-Gemeinde 55003 Bockstein  
Gerichtsbezirk St.Johann/Pg  
Grundstück Nr. 267/32 u.a.  
Vermessen am 10.11.21  
Gezeichnet am 27.03.23  
Massstab 1 : 500  
Projekt  
Gesch.-Zahl 39124

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

## 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.

### 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!

[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)

M4  
**STARS** GmbH



## Objektbeschreibung

### Sonniges Baugrundstück in Bad Gastein – Ihr exklusives Investment in alpiner Top-Lage

wir freuen uns, Ihnen eine außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit in einer der attraktivsten Urlaubsdestinationen Österreichs vorstellen zu dürfen: **Bad Gastein – Bockstein**.

#### Die Eckdaten auf einen Blick:

- **Grundstücksgröße:** ca. 8.240 m<sup>2</sup> (auch Teilflächen möglich!)
- **Lage:** idyllisch auf ca. 1.100 m Seehöhe, ganztägig sonnig, mit herrlichem Panoramablick
- **Widmung:** GRZ 0,35 – GFZ ca. 1,0 (optimale Bebauungsmöglichkeiten)
- **Kaufpreis:** € 3,8 Mio. für die Gesamtfläche

#### Warum Bad Gastein?

Bad Gastein zählt zu den bekanntesten und stabilsten Tourismusregionen des Alpenraums. Die Region profitiert von:

- **Ganzjähriger Attraktivität:** Winter-Skigebiet und Sommer-Wanderparadies in einem
- **Schneesicherheit:** Direkter Zugang zu Sportgastein – einer der schneesichersten Regionen Österreichs
- **Wellness & Gesundheit:** Die berühmte Felsentherme und das historische Thermal-Erbe ziehen Besucher aus aller Welt an, außerdem ein Radon Gesundheits-Bad ist auch zu erwähnen.
- **Internationale Bekanntheit:** Das Gasteiner Tal ist weltweit als Premium-Destination

etabliert

- **Stabile Nachfrage:** Über Jahrzehnte bewährte Tourismusstruktur mit hoher Krisenresistenz

### **Die Lage – Ein unschlagbarer Vorteil:**

Das Grundstück befindet sich in Böckstein, dem sonnigen Teil von Bad Gastein, und bietet:

- ganztägige Sonneneinstrahlung
- atemberaubenden Panoramablick auf die umliegende Bergwelt
- ruhige Lage abseits des Durchgangsverkehrs
- dennoch optimale Anbindung an alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen
- fußläufige Erreichbarkeit zu Wanderwegen und Skipisten

### **Nutzungsmöglichkeiten – Flexibel & Vielseitig:**

Die Widmung erlaubt sowohl:

- **Wohnnutzung (RW):** Perfekt für exklusive Eigentumswohnungen oder Ferienapartments
- **Gewerbliche Vermietung (LK):** Ideal für touristische Vermietungsprojekte mit hoher Rendite

Mit einer **GRZ von 0,35** und einer **GFZ von ca. 1,0** eröffnen sich vielfältige Bebauungsmöglichkeiten – von kleineren Wohneinheiten (120 EH plus Infrastruktur) bis hin zu größeren Apartmenthäusern.

## **Infrastruktur – Alles vor Ort:**

Die unmittelbare Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- Geschäfte, Restaurants und Cafés in wenigen Gehminuten
- Skiverleih, Skischulen und Sportgeschäfte
- Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgung
- Busanbindung und öffentliche Verkehrsmittel
- Bahnhof Bad Gastein in kurzer Distanz

## **Warum jetzt investieren?**

- **Stabile Wertsteigerung:** Baugrund in alpinen Top-Lagen ist rar und wird kontinuierlich wertvoller
- **Tourismusboom:** Die Nachfrage nach hochwertigen Ferienunterkünften steigt konstant
- **Krisenresistenz:** Immobilien in etablierten Tourismusregionen gelten als sichere Anlageform
- **Renditestarke Vermietung:** Sowohl Kurz- als auch Langzeitvermietung bieten attraktive Erträge
- **Eigennutzung plus Investment:** Kombinieren Sie persönliche Nutzung mit Vermietung

## **Ihr nächster Schritt:**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr Stück alpiner Exklusivität in Bad Gastein!

Für weitere Informationen, detaillierte Unterlagen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Kontaktieren Sie uns noch heute – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://my-stars.service.immo/registrieren/de) - <https://my-stars.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Klinik <1.250m  
Apotheke <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <8.750m

#### **Sonstige**

Bank <2.250m  
Geldautomat <2.250m  
Polizei <2.000m  
Post <2.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap