

## **STEINDORF BEI STRASSWALCHEN: "Obstgarten 1" - Mehr Raum für Ihre Zukunft!**



Baum- und Strauchbestand der Gesamtfläche.

**Objektnummer: 90**  
**Eine Immobilie von DollReal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Michael Doll**

DollReal  
Stauffenstraße 9a  
5020 Salzburg

T +43 676 629 68 67

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



# Objektbeschreibung

## Steindorf bei Straßwalchen – naturnah wohnen, zentral angebunden

Steindorf ist ein lebens- und liebenswerter Ortsteil der **Marktgemeinde Straßwalchen** im nördlichen Flachgau. Umgeben von grünen Wiesen und sanften Hügeln bietet der Ort eine hohe Lebensqualität in ländlicher Umgebung und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt Salzburg.

Das nahe gelegene Straßwalchen überzeugt mit sehr guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Durch die **S-Bahn** ist Straßwalchen perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen – ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

## Lagevorteile auf einen Blick

- **Zentrale Anbindung:** Nur wenige Minuten nach **Straßwalchen** oder **Neumarkt am Wallersee mit S-Bahn-Verbindung** nach **Salzburg**.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die Region ist bestens an das Verkehrsnetz angebunden – **Bus und Bahn** sorgen für eine schnelle und bequeme Mobilität.
- **Einkauf & Nahversorgung:** In der Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
- **Familienfreundlich:** Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind gut erreichbar und damit besonders attraktiv für Familien.
- **Erholung & Natur:** Die malerische Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Spazierwegen lädt zum Entspannen ein – ein idealer Ort zum Leben und Wohlfühlen.

## Das Grundstück

- Die Parzelle ist Teil des Obstgartens einer ehem. bäuerlichen Liegenschaft.
- Das Grundstück ist aufgeschlossen.
- Widmung: Bauland-Dorfgebiet

- Die Bebauungsmöglichkeiten gibt die Gemeinde u.a. wie folgt bekannt: GRZ 0,2 - 0,25 / FH 9-10m / TH max. 7-7,5m.
- Die gesamte Fläche ist eben.
- Ein Teilungsvorschlag des Geometers ist vorhanden.
- Die Grundstücksgröße ist - im Rahmen der baurechtlichen Bedingungen - ggf. noch variabel.
- Die Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut.

*Den Geometerplan und ergänzende Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.*

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir **ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten** bearbeiten können.

Für alles Weitere sind wir gerne für Sie da!

Der genannte Preis ist ein Angebotspreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann nach unten oder oben abweichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap