Ein Zuhause mit Seele, Gartenparadies & zwei Wohnebenen – liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus in Traun



Objektnummer: 378

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Bundesstraße 176a
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,00 m²
Gesamtfläche:	224,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	62,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	500.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.232,14 €

Provisionsangabe:

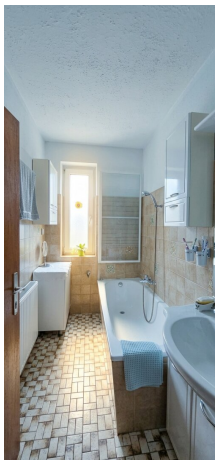
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Schwarzl











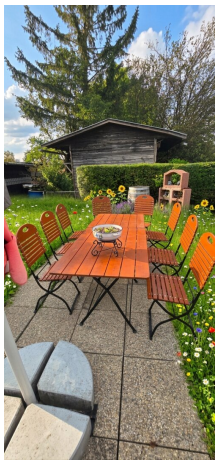



bösch



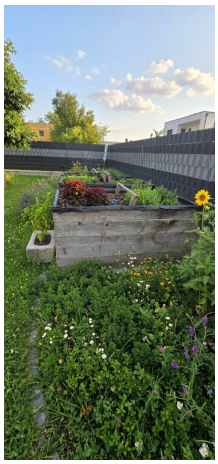




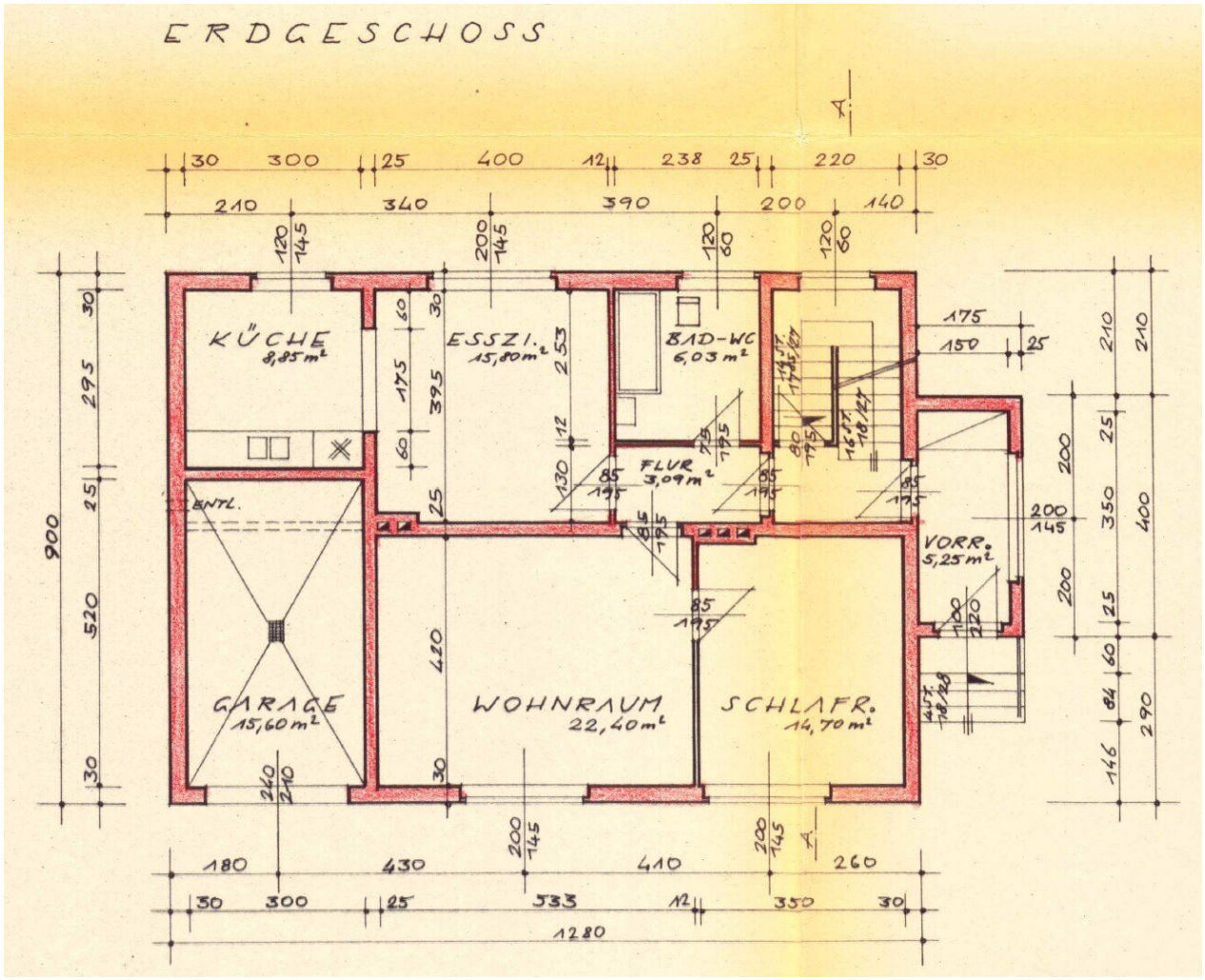


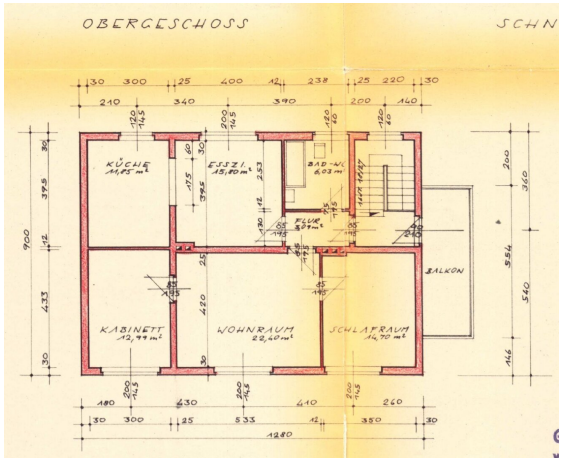


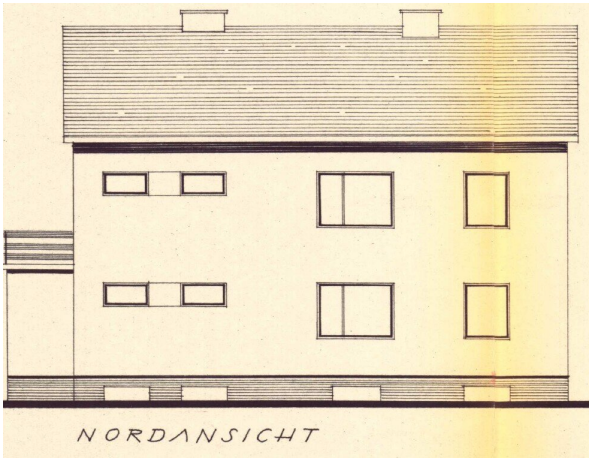


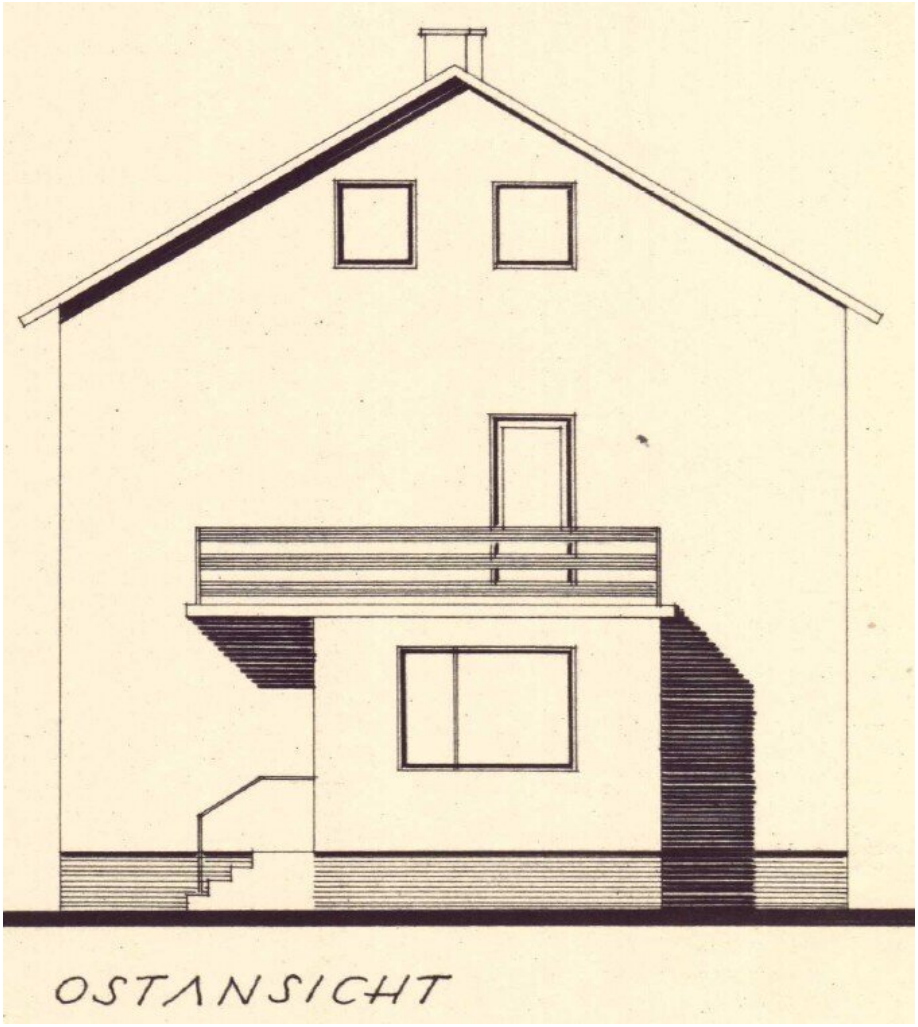


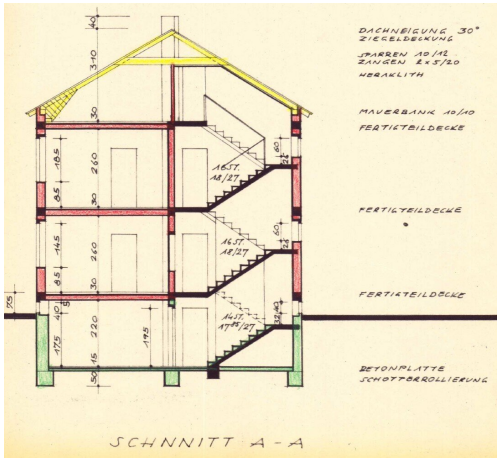


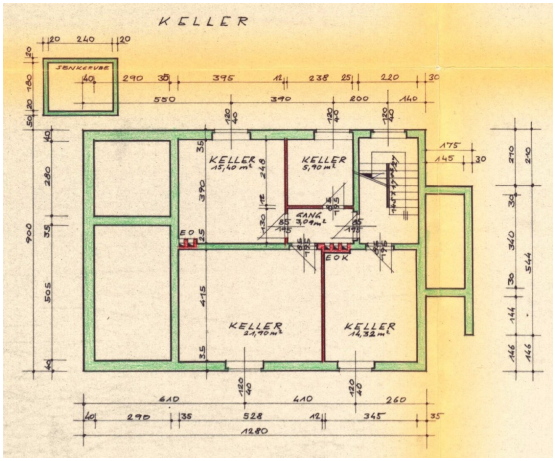

ERDGESCHOSS
KÜCHE
8,85 m²
ESSZI.
15,80 m²
BAD-WC
6,03 m²
FLUR
3,09 m²
ENTL.
VORR.
5,25 m²
GARAGE
15,60 m²
WOHNRAUM
22,40 m²
SCHLAFR.
14,70 m²
1280

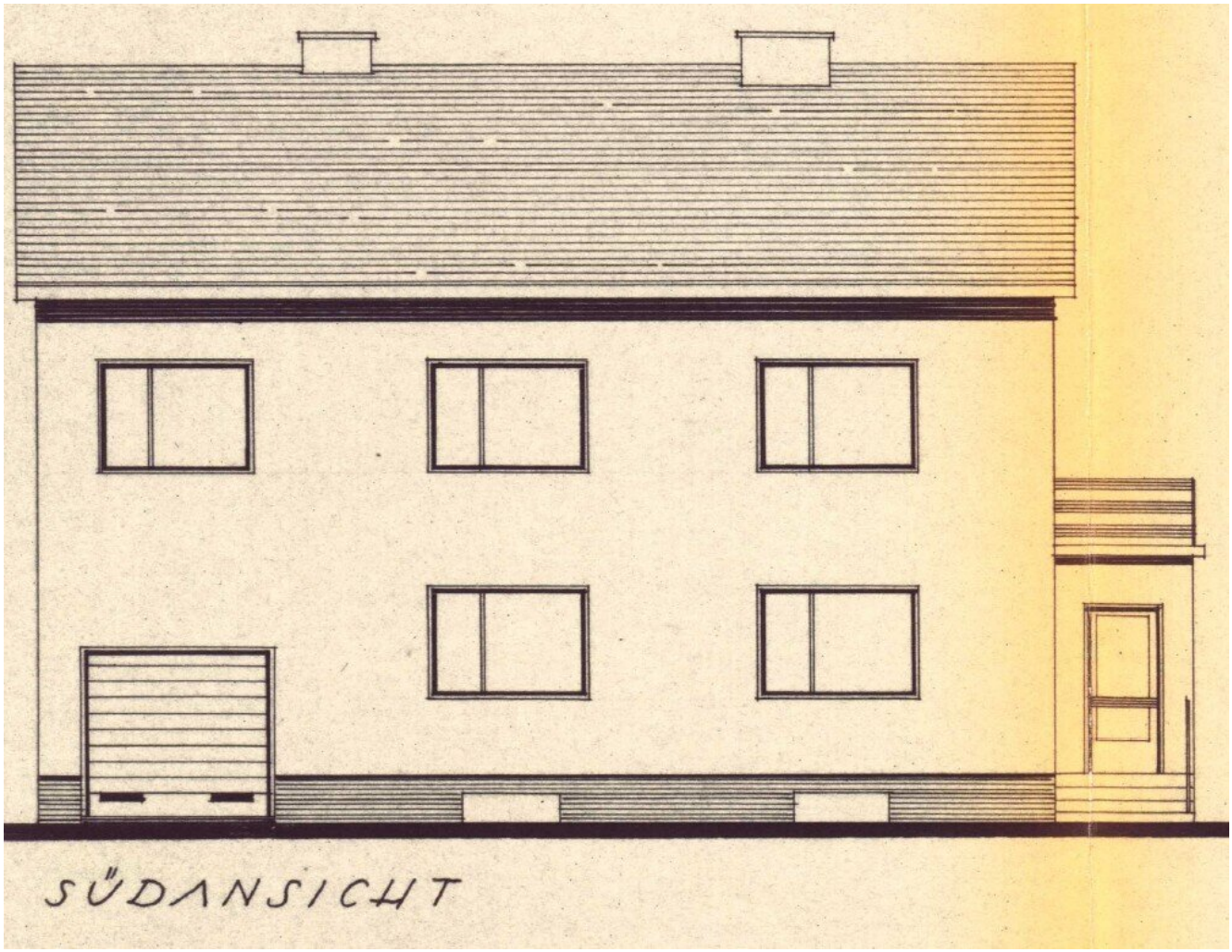

OBERGESCHOSS
KÜCHE
ESSZI.
BAD-WC
BALKON
KABINETT
WOHNRAUM
SCHLAFRAUM


NORDANSICHT


OSTANSICHT


DACHNEIGUNG 30°
ZIEGELDECKUNG
SPARREN 10/14
ZANGEN 2 x 5/20
HOBALITH
MAUERBANK 10/10
FERTIGBILDECKE
FERTIGTEILDECKE
FERTIGTEILDECKE
BETONPLATTE
SCHOTTERROLLIERUNG
SCHNITT A-A


KELLER
KELLER
15,40 m²
KELLER
5,90 m²
KANZ
3,04 m²
KELLER
14,70 m²
KELLER
14,32 m²


SÜDANSICHT


DORIS Landkarte
1281/6
1281/5
1281/7
1281/8
1281/3
1281/14
1281/12
1279/4
1279/2
1279/3
1280/1
1279/5
1279/6
1279/8
1742/6
1742/5
1281/10
0
M 1:500
25 m


Wiener Straße (Bundesstraße)
1735
1740
1741/1
1742/7
1439
1279
1281
1281/14
1281/4
AS
SW

LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Begrenzung des Planungsgebietes

Bauland

W - Wohngebiet
D - Dorfgebiet
K - Kerngebiet
KB - Eingeschränktes Kerngebiet
G - Geschäftsgebiet
M - Gemischtes Baugebiet
M* - Gemischtes Baugebiet (Wohngebäude nur in Verbindung mit Betrieben zulässig)
MB - Eingeschränktes gemischtes Baugebiet
I - Industriebaugebiet
SO - Sondergebiet des Baulandes (Feuerwehr- Rotes Kreuzzentrale)
A - Verdachtsfläche Altlast

Bm1 - Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm1 lt. Flächenwidmungsplan Nr. 4; In der Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm1 können zur Minderung von Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von Wohngebieten oder ähnlichen sensiblen Nutzungen gegenüber Emittenten (Bahnstrecke, Verkehrsstraßen, Betriebsstandorte) neben emissionsmindernden baulichen Maßnahmen überwiegend Maßnahmen der Freiflächengestaltung (wie begrünte Wälle, Bepflanzungen, überwiegend begrünte Freiflächen u.ä.) vorgesehen werden.

Bm2 - Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm2 lt. Flächenwidmungsplan Nr. 4 In der Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm2 können zur Minderung von Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von Wohngebieten oder ähnlichen sensiblen Nutzungen gegenüber Emittenten (Bahnstrecke, Verkehrsstraßen, Betriebsestandorte) neben emissionsmindernden baulichen Maßnahmen überwiegend Maßnahmen der Freiflächengestaltung (wie begrünte Wälle, Bepflanzungen, überwiegend begrünte Freiflächen u.ä.) vorgesehen werden.

Ff - **Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Ff: Die Schutzzone ist als überwiegend durchgrünte Freifläche, bepflanzt mit heimischen Bäumen und Sträuchern, herzustellen. Die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, internen Verkehrs- und Gehwegen ist zulässig, wenn das durchgrünte Gesamtbild gewahrt bleibt. Die Schutzzone ist von Bebauungen freizuhalten.**

Grünland

Erholungsflächen

Signaturen zur Kennzeichnung von Erholungsflächen

Parkanlagen
Spiel- und Liegewiese, Spielplatz
Sport- und Spielfläche
Erwerbsgärtnerei
Dauerkleingärten
Friedhof

Fluchtlinien

Straßenfluchtlinie
Baufluchtlinie
Baufluchtlinie ident mit der Straßenfluchtlinie
Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Gebäudehöhen und baulicher Nutzung
Grenzlinie (Abgrenzung unterschiedlicher Widmung)
Baufluchtlinie für Garagen und Schutzdächer
Überdachte Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt
Abzutragende Gebäude

Grünflächen (Gf)

Gf1: Garagen unzulässig

Sonstige Nebengebäude und sonstige begehbare, überdachte nicht allseits umschlossene bauliche Anlagen/Bauten unzulässig

Schutzdächer oder Teile von Schutzdächer für KFZ-Stellplätze - welche nicht überwiegend umschlossen sind - mit einer bebauten Fläche von max. 35 m² sind zulässig, wobei folgende Abstände zu der Straßengrundgrenze einzuhalten sind:
- Abstand der Tragkonstruktion (Stützen) mindestens 2,00
- Abstand der Dachkonstruktion mindestens 1,00 m

Gf2: Nebengebäude oder Teile von Nebengebäuden bzw. Schutzdächer oder Teile von Schutzdächern mit einer bebauten Fläche von max. 2,4% des Bauplatzes sind zulässig; max. jedoch 25 m². Freistellplätze unzulässig.

Grundstücksgrenzen - Bauplatzgrenzen

Grundstücksgrenze bzw. Bauplatzgrenze vorhanden
Grundstücksgrenze aufzulassen
Geplante Bauplatzgrenze verbindlich; geringfügige Abweichungen, welche die Planung und Bebauung nicht beeinflussen sind möglich. Bei der Schaffung von Bauplätzen sind geplante Grundgrenzauflassungen durchzuführen.

Bei der s gr - sonstige Bauweise kann pro Baugruppe die Anzahl der verbindlich geplanten Bauplätze bzw. Flächen, nach welchen Anteile LS.d. WEG verbunden sind, um eine verringert werden, wenn diese Grundstücksfläche annähernd verhältnismäßig auf die verbleibenden Bauplätze bzw. WEG - Flächen aufgeteilt wird.

Bauweise

o - offene Bauweise
gk - gekuppelte Bauweise an dieser Grundgrenze
gr - Gruppenbauweise
g - geschlossene Bauweise
s - Sonstige Bauweise
o/gk - offene oder gekuppelte Bauweise: bei Schaffung von zwei Bauplätzen im Bereich der durch die Baufluchtlinien definierten Bauflächen gekuppelte Bauweise verbindlich.

Gebäudehöhe

Zahl der Vollgeschoße:

III Höchstgrenze
(II) Zwingend
II-IV Mindest- bis Höchstgrenze

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone Füllschema

Bauland	W	II	Zahl der Vollgeschoße
Bebaubare Fläche (Grundflächenzahl)	30	0,5	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	-	o	Bauweise

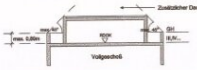
Grundflächenzahl ist ein Prozentsatz der Bauplatzfläche, welcher die maximal bebaubare Fläche (nur oberirdische Gebäude und ohne Nebengebäude) festlegt. Maximalwert.

Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der gesamten Bruttogeschoßflächen (nur oberirdische Bruttogeschoßflächen ohne Nebengebäude) zur Fläche des Bauplatzes. Maximalwert.

Baumassenzahl ist das Verhältnis des Bauvolumens (nur oberirdisch) zur Fläche des Bauplatzes. Maximalwert

Dachraum/zurückgesetztes Geschoss

- bis max. II Geschosse generell möglich, ansonsten nur mit Kennzeichnung "DR" bzw. "zgG".
- Übermauerung ab II Geschossen max. 0,80 m über Rohdeckenoberkante.
- Maß der baulichen Nutzung - Bei Dachräumen ist jene Grundfläche in die Geschoßflächenzahl einzurechnen, auf welcher eine lichte Raumhöhe von 1,50 m vorhanden ist.
  Bei zurückgesetzten Geschossen ist die Grundfläche zur Gänze in die Geschoßflächenzahl einzurechnen.
- Das zurückgesetzte Geschoss ist aus Gründen des Siedlungsbildes grundsätzlich parallel zur vorderen (straßenseitigen) Baufluchtlinie zurückzusetzen.



Neu- und Umgestaltungen von Gebäuden und baulichen Anwendungen sind so auszuführen, dass sie sich in das Gesamterscheinungsbild des Siedlungsbereiches einfügen. Die Gestaltungsqualität der Baumassen und Fassaden ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern.

Baugestaltung
Bei eingeschossiger Bebauung Dachneigung max. 45°
Bei zweigeschossiger Bebauung Dachneigung max. 38°

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen des Bundes
B 139
Verkehrsflächen des Landes
L 352

Verkehrsflächen der Gemeinde

Fahrbahn mit allfälligen Gehsteigen, Fuß- und Radwegen udgl
Grundabtretung- neues öffentliches Gut
HVS Hauptverkehrsstraße
AS Aufschließungsstraße
WS Wohnstraße
RW Radweg
FW Fußweg

Verkehrsflächen Privat

Private Zufahrt
P - Parkstreifen, schematisch dargestellt.

---

bei Neubau von Wohngebäuden darf das **Niveau des Fußbodens im Erdgeschoss** - max. 0,90 m über dem (korrekt oder künftig) ausgebauten, angrenzenden Straßenniveau liegen.

Stellplätze für Neubauten: Pro Wohneinheit ist eine Stellplatzanzahl im Verhältnis von 1 : 1,2 nachzuweisen. Ab 3 geschossiger Bauweise sind pro Wohneinheit mindestens 1 : 1,5 Tiefgaragenplätze vorzusehen. Für garagenähnlichen, geschlossen Geschossvorbauten kann die Baubehörde im Einzelfall eine Abrundung zulassen.

Ungeschossige **Wintergärten** in Leichtkonstruktion (Alu-Glas, Holz-Glas udgl.) bis max. 8 m² bebauter Fläche sind außerhalb der Baufluchtlinie zulässig. Die gesetzlichen Abstandbestimmungen bleiben unberührt. Im Vorgarten ist ein Abstand von 5,00 m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.

Windfänge mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach sind 1,50 m über die Baufluchtlinie zulässig.
Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßengrundgrenze ist einzuhalten.Die gesetzlichen Abstandbestimmungen bleiben unberührt.

Schwimm- oder sonstige Wasserbecken und Schwimmbecke (Schwimmbereich) dürfen nicht im straßenseitigen Grundstücksteil (Bereich in einem Abstand von 5,00 m parallel zur Straßengrundgrenze) errichtet werden. Die Höhe einer Schwimmbeckenbarbebauung darf max. 2,00 m über dem natürlichen angrenzenden Gelände betragen.

Festlegungen für Gebäude und Schutzdächer:
Gebäude und Schutzdächer sind grundsätzlich innerhalb der Baufluchtlinien unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zu errichten (ausgenommen Ausnahmen GR 1 und GR 2).

Für die Ausführung von Schutzdächern gilt:
- Dachneigung des Schutzdaches mit max. 7 Grad
- Gesamthöhe 3,00 m
- Die Tragkonstruktion ist den statischen Erfordernissen entsprechend zu dimensionieren. Eine Überdimensionierung ist nicht zulässig.

Das Ausmaß der mit Nebengebäuden und Schutzdächern bebauten Fläche des Bauplatzes oder die zu bebauenden Grundstücksteile darf 10% dessen Gesamtfläche nicht überschreiten und - wenn die Hauptbebauung Wohnzwecken dient - insgesamt höchstens 150 m² betragen.
Dies gilt nicht für Garagen und Schutzdächer für KFZ-Stellplätze, die gemäß Bebauungsplan je Wohneinheit nachzuweisen waren müssen.

Abweichend zu den gesetzlichen Abstandbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen gilt für Gebäude und Schutzdächer:
- Abstand der Tragkonstruktion (Stützen) mindestens 2,00 m, den Nachbargrundstücken zugewandten Länge der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 12 m nicht überschreiten.
- die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerkstellen (wie Dachgiebel) darf 4,5 m nicht überschreiten; Mansardendächer sind in diesem Bereich zulässig.

Nebenanlagen wie z.B. Müllplätze können, im für die Hauptbebauung erforderlichen Ausmaß, auch außerhalb der Baufluchtlinien errichtet werden, sofern ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen eingehalten wird.

Werbe- und Ankündigungseinrichtungen:
Pro Bauplatz sind elektrobetriebene Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bis 4,00 m² zulässig.
Als elektrobetriebene Werbe- und Ankündigungseinrichtungen ist eine solche Einrichtung anzusehen, die bewilligten Betrieben am Bauplatz gilt..

Pro Bauplatz ist nur ein Hauptgebäude mit max. 3 Wohneinheiten zulässig, ausgenommen Parzellen in gekoppelter Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Der Vorgartenbereich ist als Grünfläche zu gestalten. Ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge, befestigte Vorplätze u.ä., sofern ein Ausmaß von 50% der Vorgartenfläche nicht überschritten wird.

Oberflächenbefestigungen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Vorplätze) in straßenseitigen Grundstücksteil (Bereich in einem Abstand von 5,00 m parallel zur Straßengrundgrenze) sind mit einer luftdurchlässig pflasterartiger Oberfläche (z.B. Pflastersteinen, Rasenfugensteinen) auszuführen. Sollen diese asphaltiert werden, so ist eine optische Trennung von Asphaltmasse des öffentlichen Gutes (durch z.B. belagsfreiene Leistensteine) herzustellen.

KFZ - Stellplätze sind allseitig mit Bäumen einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten).
Pro 5 Freistellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Bäume sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Straßenseitige Einfriedungen

Die Einfriedung ist 0,65 m von der Straßengrundgrenze abgesetzt zu situieren.

Die Einfriedung direkt an der Straßengrundgrenze.

Die max. Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,50 m über dem Einfeuchten und zwar über dem jeweils höhergelegenen natürlichen Gelände nicht überschreiten, niedere Sockel max. 0,60 m hoch.
Die Einfriedung ist als durchsichtige Maschen, Rankies oder in ähnlicher undurchsichtiger Bauweise ausgeführt werden.
Dies gilt auch im Vorgartenbereich gegen Nachbargrundgrenzen bis zur einer Tiefe von 2,00 m von der Straßengrundgrenze.

Versorgung und Entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das etatliche Kanal- und Wasserleitungsnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das Elektrizitäts-, Gas- und Fernsehnetz.

Elektrizitätswirtschaft

EAG 110 kV — Hochspannungsleitung mit Angabe des Eigentümers und der Nennspannung sowie Schutzbereich (schematisch dargestellt).
Schutzbereich bei Hochspannungsleitungen mit Nennspannungen von 110 kV und mehr: Abstand von 25,0 m.
Bauten im Bereich von Gasfernleitungsnetzen der 110 kV - Leitung sind nur mit Zustimmung des Leitungseigners der EAG zulässig.

Grenzabstände

Bei Darstellung des Abstandes s : Es gilt der gesetzliche Mindestabstand (Mind. 3,0 m oder H/2)

Lärmschutz

Bei Errichtung neuer Wohnhäuser oder neuen Wohnraumes im Planungsgebiet sind die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten (z.B. ÖNORM B8115, Schallschutz und Raumakustik im Hochbau). Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung der Festlegungen im § 4 Oö. BauTV 1994 - Mindestschallschutz von Außenbauteilen - zu erbringen.
Besonders schutzwürdige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind ausschließlich lärmschutzorientiert auszurichten.
Die Ausrichtung der Schlafräume soll nach Möglichkeit betriebsabgewandt erfolgen. Ansonsten sind entsprechend Schallschutzmaßnahmen (Fenster + Schalldämmlüfter) vorzusehen.

Fluglärmzonen
Für Wohngebiete und gemischte Baugebiete (ohne Einschränkung), die in der Fluglärmzone B oder C gelegen sinc, oder Teile derselben, wird eine höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,4 Bruttogeschossflächenzahl festgelegt. In der Bruttogeschossflächenzahl sind ausgebaute Dachgeschosse und ausgebaute Dachräume einzurechnen.
Die Fluglärmzone wird von der äußeren Linie der dargestellten Bandsignatur eingeschlossen.

B Beurteilungspegel L (DN) 66 - 75 dB

C Beurteilungspegel L (DN) 60 - 65 dB

Alle in den Fluglärmzonen B und C gelegenen Baulandflächen der Widmungskategorien Wohn-, Dorf-, Kerngebiet und Gemischtes Baugebiet sind als Schutzzone im Bauland lt. § 21, Abs. 1, gekennzeichnet mit dem Zusatz Bm-B oder Bm-C, ausgewiesen. In diesen Schutzzonen haben Gebäude oder Gebäudeteile im Rahmen von Neu-, Zu- und Umbauten zum Zwecke der Wohnraumschaffung folgenden bauakustischen Mindestanforderungen zu entsprechen:

	Mindestschallschutz *) R'(res,w)	
	ZONE B	ZONE C
Außenbauteile einschl. Fenster und Außentüren R' (res,w)**)	48 dB	43 dB
Decken und Wände gegen Dachböden R' (res,w)	47 dB	47 dB

*) R' (res,w) bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß am Bau, das sich aus den Teildämmungen der Außenbauteile und der Fenster bzw. Außentüren ergibt.

**) Ohne Berücksichtigung der Fenster und Außentüren müssen Außenwände und Dachschrägen eine Mindestschalldämmung R´ (w) nach den Erfordernissen für die Schallimgsleitung, mindestens jedoch eine solche von 47 dB aufweisen. Das bewertete Schalldämm-Maß R (w) von Fenstern und Außentüren darf nicht mehr als 5 dB unter dem erforderlichen bewerteten resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R´ (res,w) für den gesamten Außenbauteil liegen.

Hinweise:

Sicherheitszonenverordnung des Militärflugplatzes Hörsching vom 5.07.1961.

§ 94 Luftfahrtgesetz BGBl. Nr. 253/1957 i.d.g.F..

§ 18 O.ö. Straßengesetz, LGBl. Nr. 84/1991 i.d.g.F..

Maße sind lt. Maßangabe (Koten) oder maßstäblich zu entnehmen
















bösch









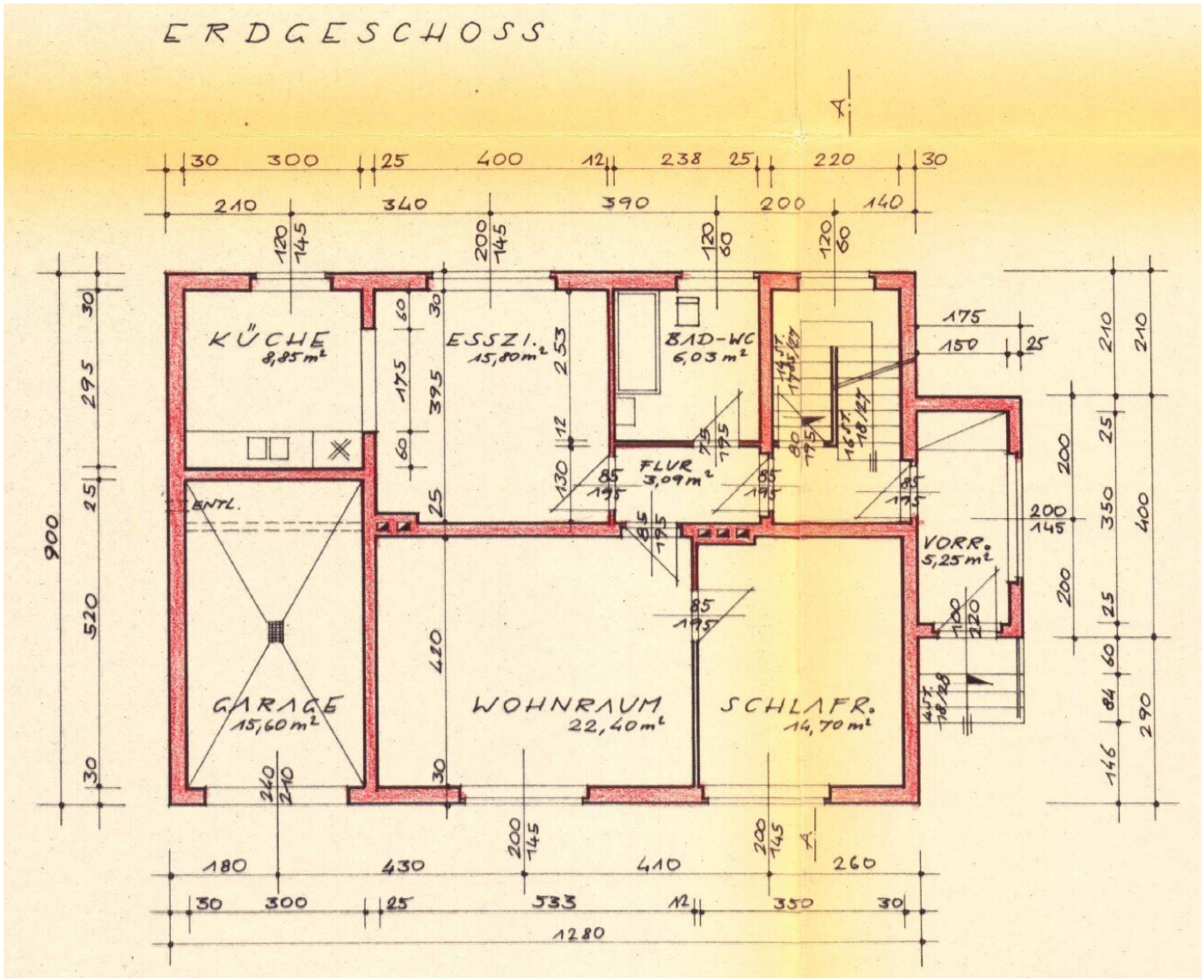






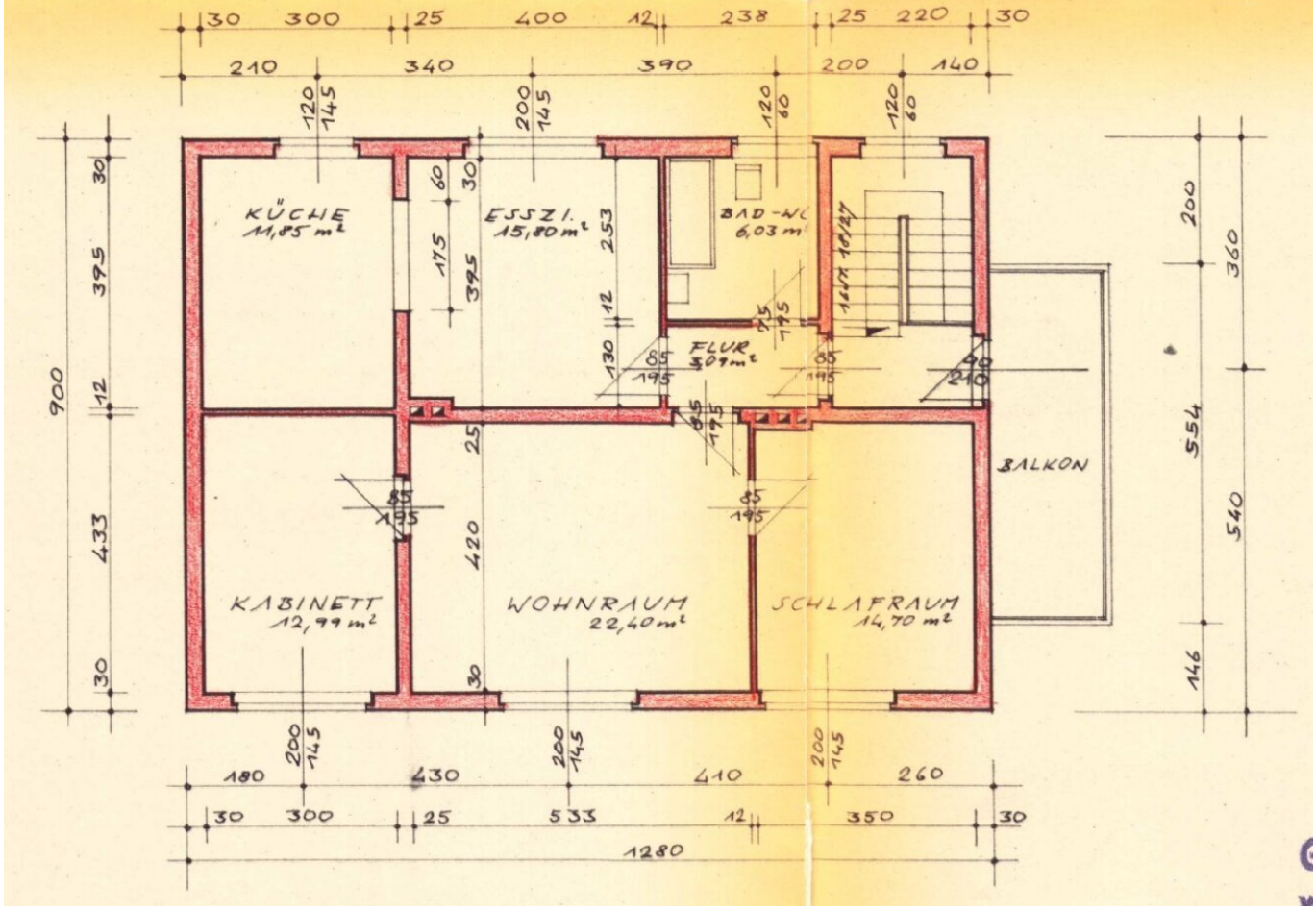


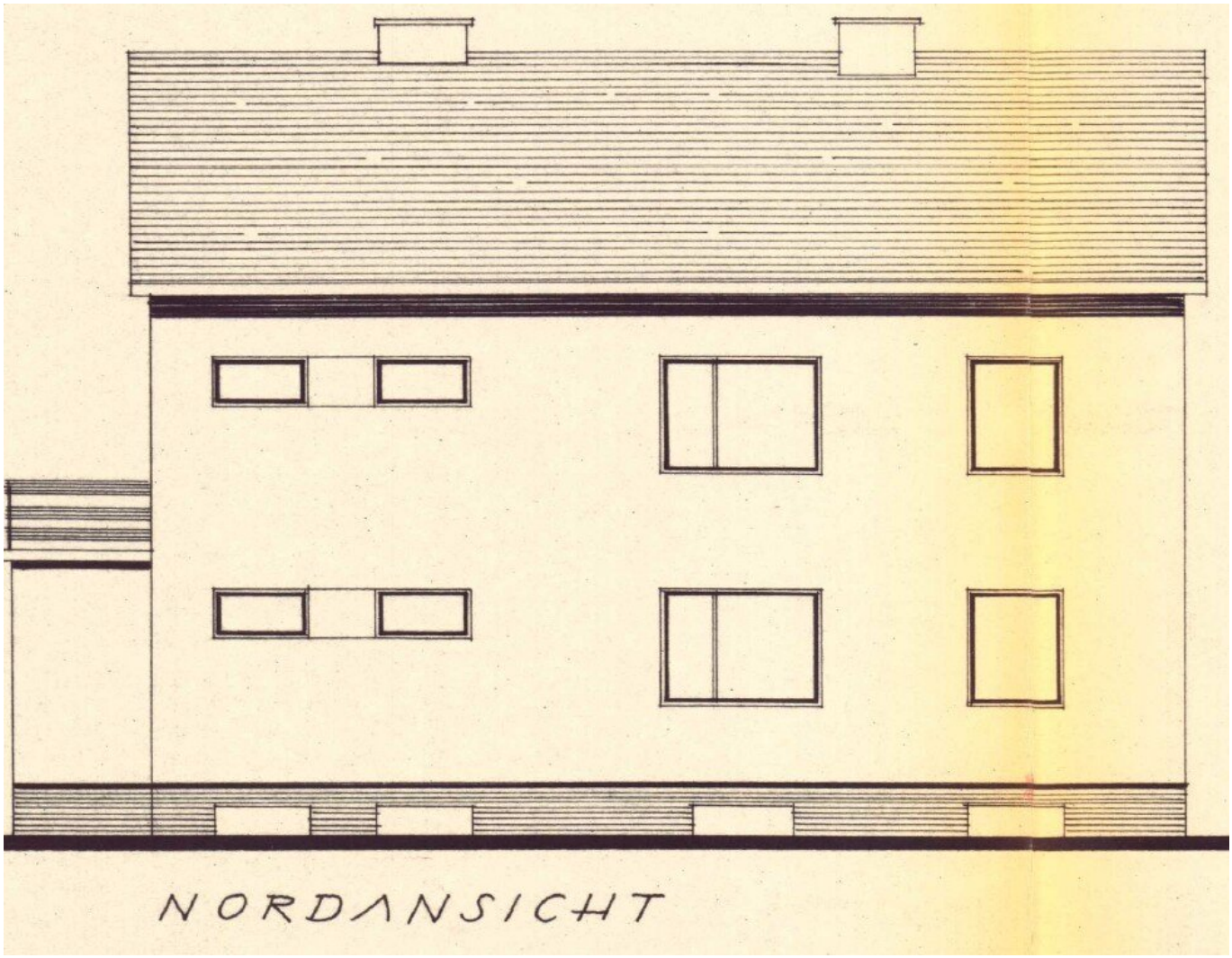
ERDGESCHOSS



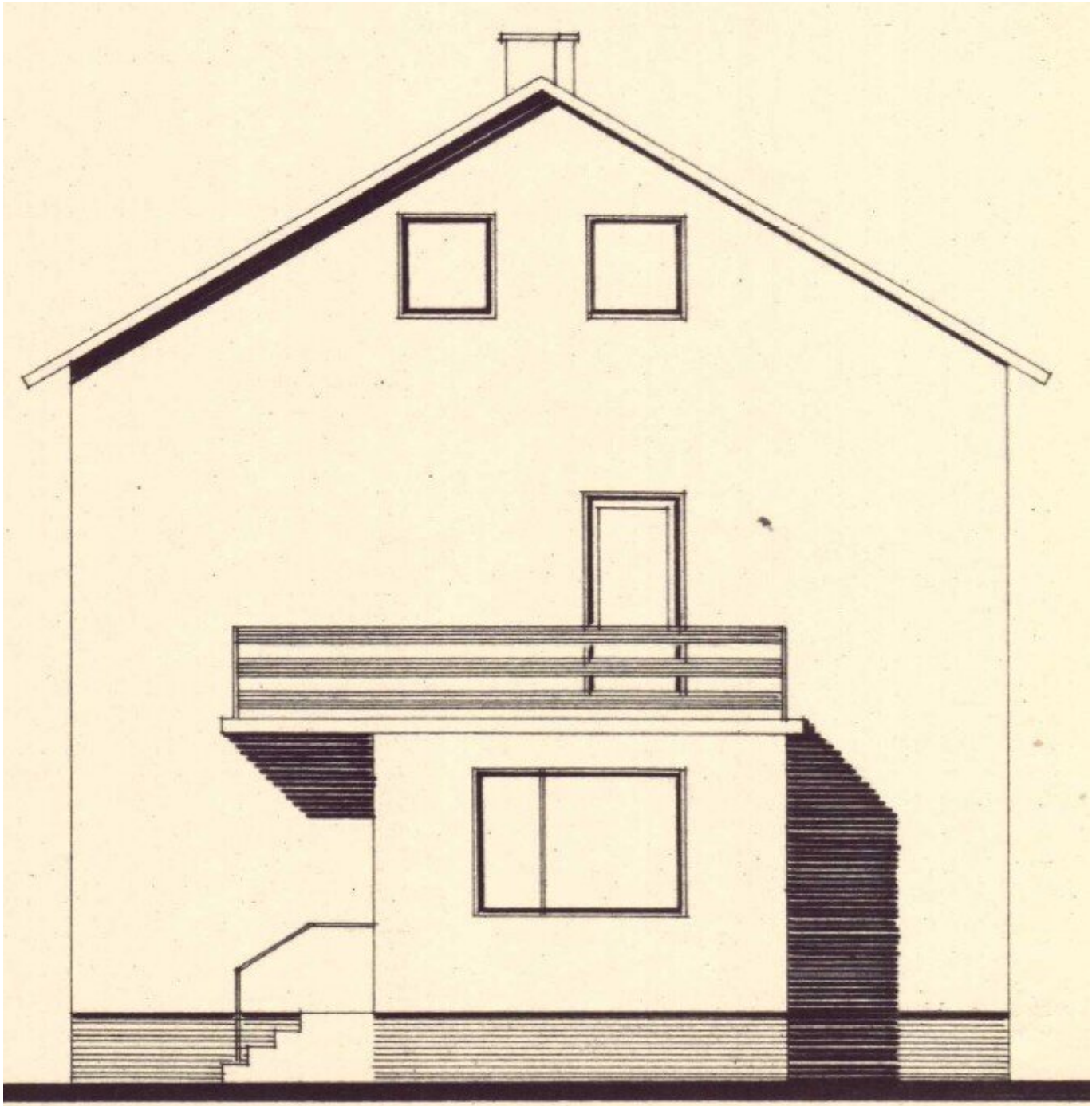
OBERGESCHOSS

SCHN

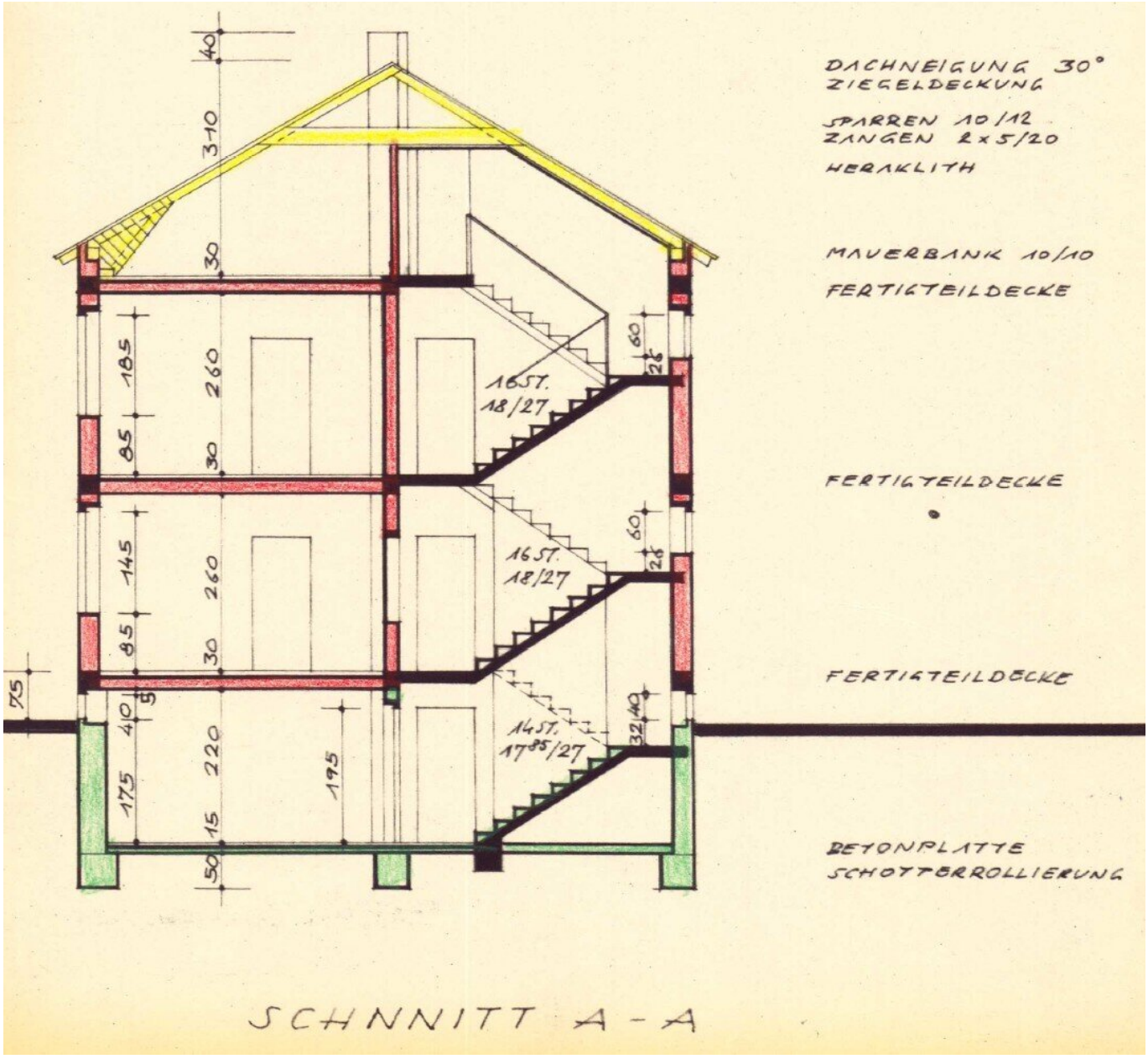




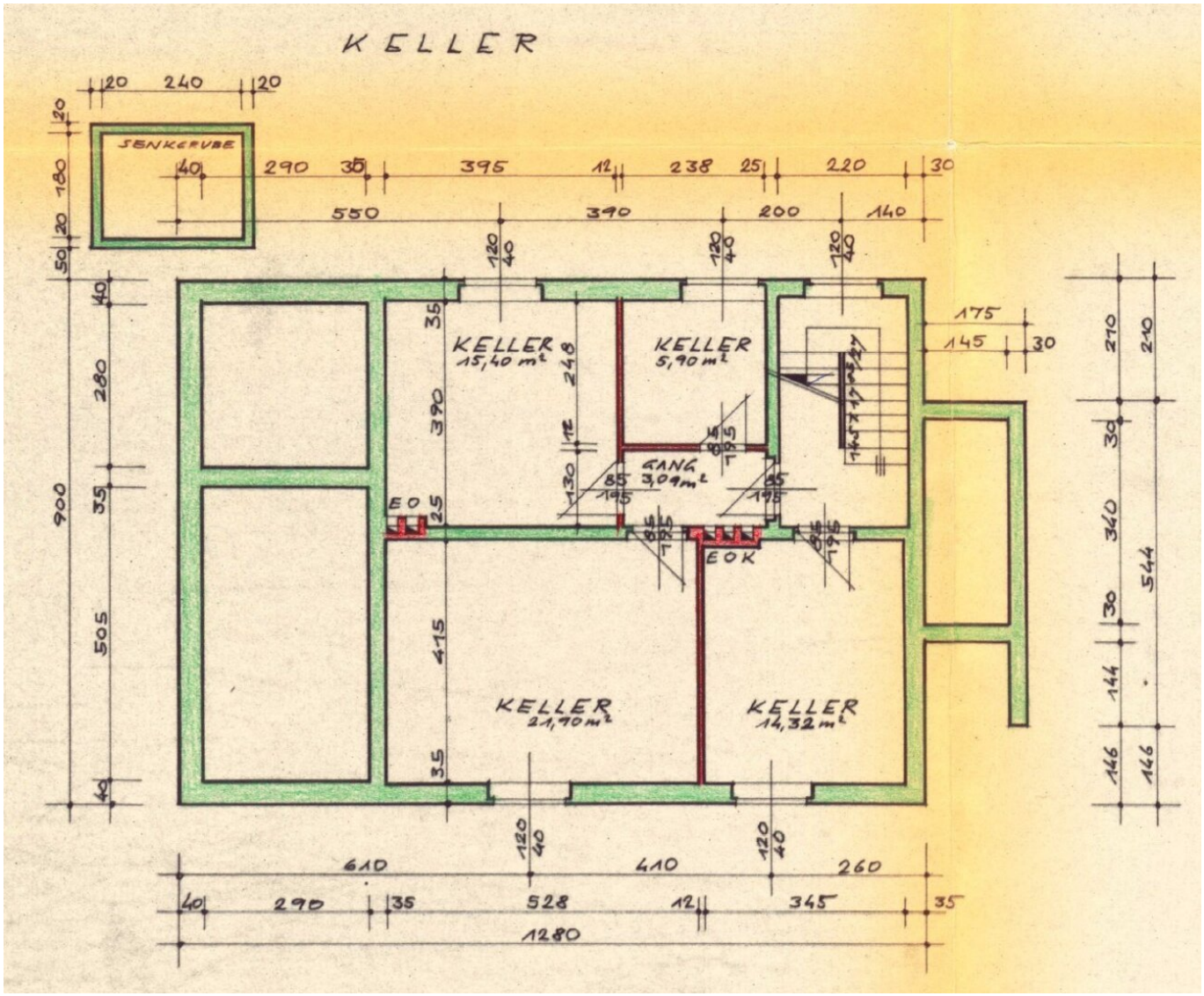
NORDANSICHT

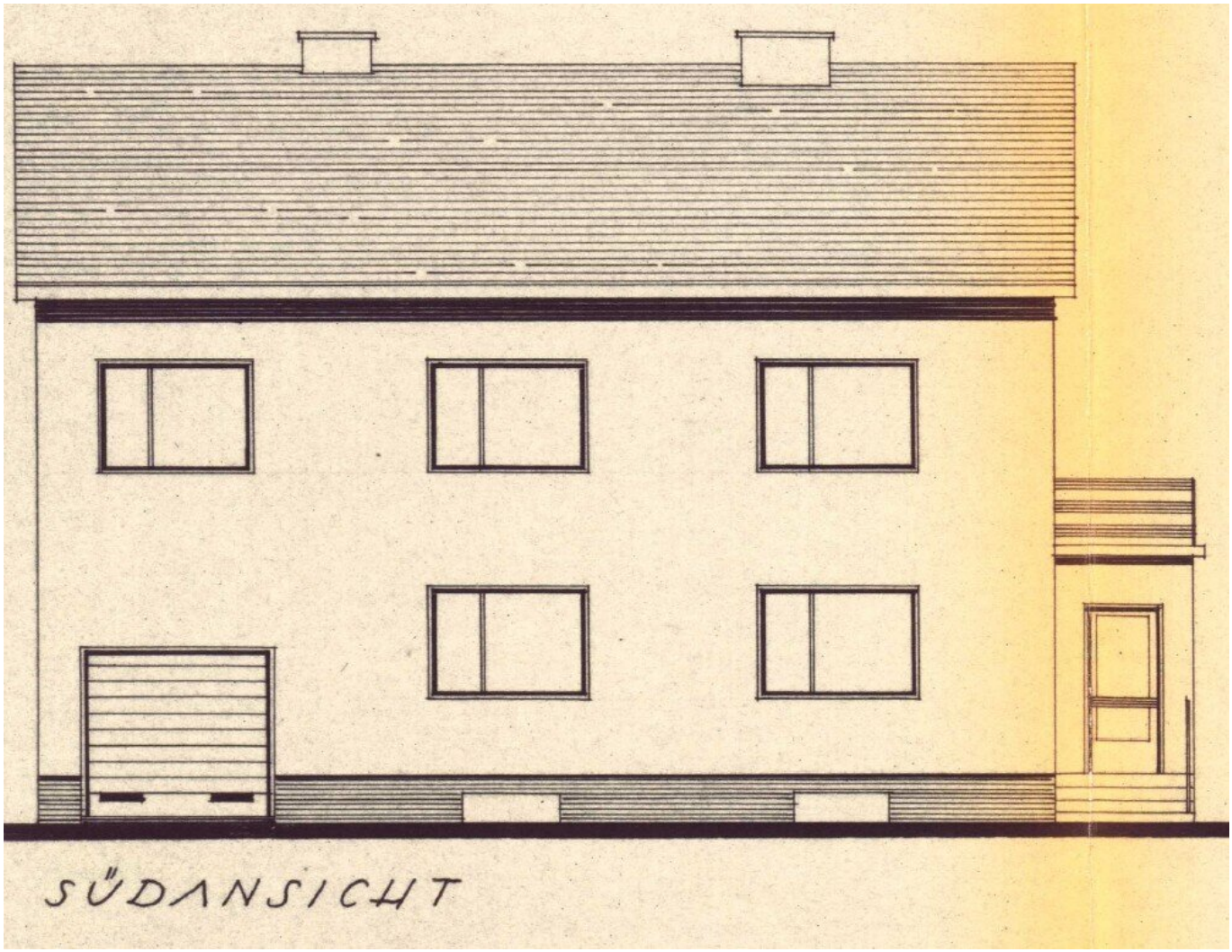


OSTANSICHT


DACHNEIGUNG 30°
ZIEGELDECKUNG
SPARREN 10/12
ZANGEN 2x5/20
HERAKLITH
MAUERBANK 10/10
FERTIGTEILDECKE
FERTIGTEILDECKE
FERTIGTEILDECKE
BETONPLATTE
SCHOTTERROLLIERUNG
16 ST. 18/27
16 ST. 18/27
14 ST. 17,85/27
40
310
30
260
185
85
30
260
145
85
30
75
5
40
220
175
15
50
195
60
28
60
28
32,40

SCHNNITT A-A


KELLER
SENKGRUBE
KELLER
15,40 m²
KELLER
5,90 m²
GANG
4,09 m²
KELLER
21,90 m²
KELLER
14,32 m²
EO
EOK
1280
900
544


SÜDANSICHT



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.


1735/1
1735/3
1740/1
1741/1
1742/3
1742/7
1439/4
1439/6
1439/20
1279/2
1279/3
1279/4
1279/12
1279/8
1280/1
1281/5
1281/6
1281/7
1281/8
1281/3
1281/4
1281/14
1281/12
1281/13
1995/2
1279/5
1856/3
M II 30 0.4 gk
M II 30 0.4 o
M II 30 0.4 o/gk
M II 30 0.4 o
2 SD
2 FD
2 WD
1 SD
G
AS
Poststraße
Straße
Weg
Wiener Straße (Bundesstraße)

LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Begrenzung des Planungsgebietes

Bauland

W - Wohngebiet
D - Dorfgebiet
K - Kerngebiet
KB - Eingeschränktes Kerngebiet
G - Geschäftsgebiet
M - Gemischtes Baugebiet
M* - Gemischtes Baugebiet (Wohngebäude nur in Verbindung mit Betrieben zulässig)
MB - Eingeschränktes gemischtes Baugebiet
I - Industriebaugebiet
SO - Sondergebiet des Baulandes (Feuerwehr- Rotes Kreuzzentrale)
A - Verdachtsfläche Altlast

Bm1 - Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm1 lt. Flächenwidmungsplan Nr. 4; In der Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm1 können zur Minderung von Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von Wohngebieten oder ähnlichen sensiblen Nutzungen gegenüber Emittenten (Bahnstrecke, Verkehrsstraßen, Betriebsstandorte) neben emissionsmindernden baulichen Maßnahmen überwiegend Maßnahmen der Freiflächengestaltung (wie begrünte Wälle, Bepflanzungen, überwiegend begrünte Freiflächen u.ä.) vorgesehen werden.

Bm2 - Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm2 lt. Flächenwidmungsplan Nr. 4 In der Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Bm2 können zur Minderung von Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von Wohngebieten oder ähnlichen sensiblen Nutzungen gegenüber Emittenten (Bahnstrecke, Verkehrsstraßen, Betriebsstandorte) neben emissionsmindernden baulichen Maßnahmen überwiegend Maßnahmen der Freiflächengestaltung (wie begrünte Wälle, Bepflanzungen, überwiegend begrünte Freiflächen u.ä.) vorgesehen werden.

Ff - Schutzzone im Bauland mit dem Zusatz Ff: Die Schutzzone ist als überwiegend durchgrünte Freifläche, bepflanzt mit heimischen Bäumen und Sträuchern, herzustellen. Die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, internen Verkehrs- und Gehwegen ist zulässig, wenn das durchgrünte Gesamtbild gewahrt bleibt. Die Schutzzone ist von Bebauungen freizuhalten.

Grünland

Erholungsflächen

Signaturen zur Kennzeichnung von Erholungsflächen

Parkanlagen
Spiel- und Liegewiese, Spielplatz
Sport- und Spielfläche
Erwerbsgärtnerei
Dauerkleingärten
Friedhof

Fluchtlinien

Straßenfluchtlinie
Baufluchtlinie
Baufluchtlinie ident mit der Straßenfluchtlinie
Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Gebäudehöhen und baulicher Nutzung
Grenzlinie (Abgrenzung unterschiedlicher Widmung)
Baufluchtlinie für Garagen und Schutzdächer
Überdachte Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt
Abzutragende Gebäude

Grünflächen (Gf)

Gf1: Garagen unzulässig

Sonstige Nebengebäude und sonstige begehbare, überdachte nicht allseits umschlossene bauliche Anlagen/Bauten unzulässig

Schutzdächer oder Teile von Schutzdächer für KFZ-Stellplätze - welche nicht überwiegend umschlossen sind - mit einer bebauten Fläche von max. 35 m² sind zulässig, wobei folgende Abstände zu der Straßengrundgrenze einzuhalten sind:
- Abstand der Tragkonstruktion (Stützen) mindestens 2,00
- Abstand der Dachkonstruktion mindestens 1,00 m

Gf2: Nebengebäude oder Teile von Nebengebäuden bzw. Schutzdächer oder Teile von Schutzdächern mit einer bebauten Fläche von max. 2,4% des Bauplatzes sind zulässig; max. jedoch 25 m².
Freistellplätze unzulässig.

Grundstücksgrenzen - Bauplatzgrenzen

Grundstücksgrenze bzw. Bauplatzgrenze vorhanden
Grundstücksgrenze aufzulassen
Geplante Bauplatzgrenze verbindlich; geringfügige Abweichungen, welche die Planung und Bebauung nicht beeinflussen sind möglich. Bei der Schaffung von Bauplätzen sind geplante Grundgrenzauflassungen durchzuführen.

Bei der s gr - sonstige Bauweise kann pro Baugruppe die Anzahl der verbindlich geplanten Bauplätze bzw. Flächen, nach welchen Anteile i.S.d. WEG verbunden sind, um eine verringert werden, wenn diese Grundstücksfläche annähernd verhältnismäßig auf die verbleibenden Bauplätze bzw. WEG - Flächen aufgeteilt wird.

Bauweise

o - offene Bauweise
gk - gekuppelte Bauweise an dieser Grundgrenze
gr - Gruppenbauweise
g - geschlossene Bauweise
s - Sonstige Bauweise
o/gk - offene oder gekuppelte Bauweise: bei Schaffung von zwei Bauplätzen im Bereich der durch die Baufluchtlinien definierten Bauflächen gekuppelte Bauweise verbindlich.

Gebäudehöhe

Zahl der Vollgeschoße:

III Höchstgrenze
(II) Zwingend
II-IV Mindest- bis Höchstgrenze

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone Füllschema

Bauland	W	II	Zahl der Vollgeschoße
Bebaubare Fläche (Grundflächenzahl)	30	0,5	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	-	o	Bauweise

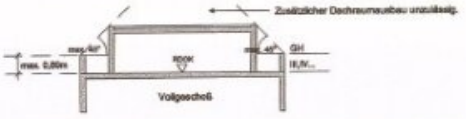
Grundflächenzahl ist ein Prozentsatz der Bauplatzfläche, welcher die maximal bebaubare Fläche (nur oberirdische Gebäude und ohne Nebengebäude) festlegt.
Maximalwert.

Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der gesamten Bruttogeschoßflächen (nur oberirdische Bruttogeschoßflächen ohne Nebengebäude) zur Fläche des Bauplatzes.
Maximalwert.

Baumassenzahl ist das Verhältnis des Bauvolumens (nur oberirdisch) zur Fläche des Bauplatzes.
Maximalwert

Dachraum/zurückgesetztes Geschoss

- bis max. II Geschosse generell möglich, ansonsten nur mit Kennzeichnung "DR" bzw. "zgG".
- Übermauerung ab II Geschossen max. 0,80 m über Rohdeckenoberkante.
- Maß der baulichen Nutzung - Bei Dachräumen ist jene Grundfläche in die Geschossflächenzahl einzurechnen, auf welcher eine lichte Raumhöhe von 1,50 m vorhanden ist.
  Bei zurückgesetzten Geschossen ist die Grundfläche zur Gänze in die Geschossflächenzahl einzurechnen.
- Das zurückgesetzte Geschoss ist aus Gründen des Siedlungsbildes grundsätzlich parallel zur vorderen (straßenseitigen) Baufluchtlinie zurückzusetzen.



Neu- und Umgestaltungen von Gebäuden und baulichen Anwendungen sind so auszuführen, dass sie sich in das Gesamterscheinungsbild des Siedlungsbereiches einfügen. Die Gestaltungsqualität der Baumassen und Fassaden ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern.

Baugestaltung
Bei eingeschossiger Bebauung Dachneigung max. 45°
Bei zweigeschossiger Bebauung Dachneigung max. 38°

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen des Bundes

B 139

Verkehrsflächen des Landes

L 352

Verkehrsflächen der Gemeinde

Fahrbahn mit allfälligen Gehsteigen, Fuß- und Radwegen udgl
Grundabtretung- neues öffentliches Gut
HVS Hauptverkehrsstraße
AS Aufschließungsstraße
WS Wohnstraße
RW Radweg
FW Fußweg

Verkehrsflächen Privat

Private Zufahrt
P - Parkstreifen, schematisch dargestellt.

Bei Neubau von Wohngebäuden darf das **Niveau des Fußbodens im Erdgeschoss** - max. 0,90 m über dem (bereits oder künftig) ausgebauten, angrenzenden Straßenniveau liegen.

Stellplätze für Neubauten: Pro Wohneinheit ist eine Stellplatzanzahl im Verhältnis von **1 : 2** nachzuweisen. Ab 3 geschossiger Bauweise sind pro Wohneinheit mindestens 1 : 1,5 Tiefgaragenplätze vorzusehen. Für gemeinnützigen, geförderten Geschosswohnbau kann die Baubehörde im Einzelfall eine Abminderung zulassen.

Eingeschossige **Wintergärten** in Leichtkonstruktion (Alu-Glas, Holz-Glas ua.) bis max. 8 m² bebauter Fläche sind außerhalb der Baufluchtlinie zulässig. Die gesetzlichen Abstandbestimmungen bleiben unberührt. Im Vorgarten ist ein Abstand von 5,00 m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.

Windfänge mit Flachdach bzw. flach geneigten Dach sind 1,50 m über die Baufluchtlinie zulässig.
Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßengrundgrenze ist einzuhalten.Die gesetzlichen Abstandbestimmungen bleiben unberührt.

Schwimm- oder sonstige **Wasserbecken** und **Schwimmteiche** (Schwimmbereich) dürfen nicht im straßenseitigen Grundstücksteil (Bereich in einem Abstand von 5,00 m parallel zur Straßengrundgrenze) errichtet werden. Die Höhe einer Schwimmbadüberdachung darf max. 2,00 m über dem natürlichen angrenzenden Geländeniveau betragen.

Festlegungen für Gebäude und Schutzdächer:

Gebäude und Schutzdächer sind grundsätzlich innerhalb der Baufluchtlinien unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zu errichten (ausgenommen Ausnahmen Gfl 1 und Gfl 2).

Für die Ausführung von Schutzdächern gilt:
- Dachneigung des Schutzdaches mit max. 7 Grad
- Gesamthöhe 3,00 m
- Die Tragkonstruktion ist den statischen Erfordernissen entsprechend zu dimensionieren. Eine Überdimensionierung ist nicht zulässig.

Das Ausmaß der mit Nebengebäuden und Schutzdächern bebauten Fläche des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes darf 10% dessen Gesamtfläche nicht übersteigen und - wenn die Hauptbebauung Wohnzwecken dient - insgesamt höchstens 100 m² betragen.
Dies gilt nicht für Garagen und Schutzdächer für KFZ-Stellplätze, die gemäß Bebauungsplan je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen.

Abweichend zu den gesetzlichen Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen gilt für Gebäude und Schutzdächer
- die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 12 m nicht überschreiten;
- die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen (wie Dachgiebeln) darf 4,5 m nicht überschreiten; Mansardendächer sind in diesem Bereich zulässig;

Nebenanlagen wie z.B. Müllplätze können, im für die Hauptbebauung erforderlichen Ausmaß, auch außerhalb der Baufluchtlinien errichtet werden, sofern ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen eingehalten wird.

Werbe- und Ankündigungseinrichtungen:
Pro Bauplatz sind standortbezogene Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bis 4,00 m² zulässig.
Als standortbezogene Werbe- und Ankündigungseinrichtungen ist eine solche Einrichtung anzusehen, die bewilligten Betrieben am Bauplatz gilt..

Pro Bauplatz ist nur ein Hauptgebäude mit max. 3 Wohneinheiten zulässig, ausgenommen Parzellen in gekuppelter Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Der **Vorgartenbereich** ist als Grünfläche zu gestalten. Ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge, befestigte Vorplätze u.ä., sofern ein Ausmaß von 50% der Vorgartenfläche nicht überschritten wird.

Oberflächenbefestigungen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Vorplätze) im straßenseitigen Grundstücksteil (Bereich in einem Abstand von 5,00 m parallel zur Straßengrundgrenze) sind mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (z.B. Pflasterungen, Betonsteine) auszuführen. Sollten diese asphaltiert werden, so ist eine optische Trennung von Asphaltrand des öffentlichen Gutes (durch z.B. belagsebene Leistensteine) herzustellen.

KFZ - Stellplätze sind allseitig mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten).
Pro 5 Freistellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Bäume sind stadtverträgliche Laubbäume zu verwenden.

Straßenseitige Einfriedungen

Die Einfriedung ist 0,60 m von der Straßengrudgrenze abgerückt zu situieren.

Die Einfriedung direkt an der Straßengrundgrenze.

Die max. Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,30 m über dem Erdboden und zwar über dem jeweils höhergelegenen natürlichen Gelände nicht überschreiten, massiver Sockel max. 0,60 m hoch.
Die Zaunfelder dürfen nicht als geschlossene Mauern, Planken oder in ähnlicher undurchsichtiger Bauweise ausgeführt werden.
Dies gilt auch im Vorgartenbereich gegen Nachbargrundgrenzen bis zur einer Tiefe von 2,00 m von der Straßengrundgrenze.

Versorgung und Entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmenetz.

Elektrizitätswirtschaft

EAG 110 kV — Hochspannungsleitung mit Angabe des Eigentümers und der Nennspannung sowie Schutzbereich (schematisch dargestellt).
Schutzbereich beträgt beiderseits der Leitungsachsen 25,0 m.
Bauten im Bereich des Gefährdungsbereiches der 110 kV - Leitung sind nur mit Zustimmung des Leitungsträgers der EAG zulässig.

Grenzabstände

Bei Darstellung des Abstandes a : Es gilt der gesetzliche Mindestabstand (mind. 3,0 m oder H/3)

Lärmschutz

Bei Errichtung neuer Wohnhäuser oder neuen Wohnraumes im Planungsgebiet sind die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten (z.B. ÖNORM B8115, Schallschutz und Raumakustik im Hochbau). Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung der Festlegungen im § 4 Oö. BauTV 1994 - Mindestschallschutz von Außenbauteilen - zu erbringen.
Besonders schutzwürdige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind ausschließlich lärmschutzorientiert auszurichten.
Die Ausrichtung der Schlafräume soll nach Möglichkeit betriebsabgewandt erfolgen. Ansonsten sind entsprechend Schallschutzmaßnahmen (Fenster + Schalldämmlüfter) vorzusehen.

Fluglärmzonen
Für Wohngebiete und gemischte Baugebiete (ohne Einschränkung), die in der Fluglärmzone B oder C gelegen sind, oder Teile derselben, wird eine höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,4 Bruttogeschossflächenzahl festgelegt. In der Bruttogeschossflächenzahl sind ausgebaute Dachgeschosse und ausgebaute Dachräume einzurechnen.
Die Fluglärmzone wird von der äußeren Linie der dargestellten Bandsignatur eingeschlossen.

B Beurteilungspegel L (DN) 66 - 75 dB

C Beurteilungspegel L (DN) 60 - 65 dB

Alle in den Fluglärmzonen B und C gelegenen Baulandflächen der Widmungskategorien Wohn-, Dorf-, Kerngebiet und Gemischtes Baugebiet sind als Schutzzone im Bauland lt. § 21, Abs. 1, gekennzeichnet mit dem Zusatz Bm-B oder Bm-C, ausgewiesen. In diesen Schutzzonen haben Gebäude oder Gebäudeteile im Rahmen von Neu-, Zu- und Umbauten zum Zwecke der Wohnraumschaffung folgenden bauakustischen Mindestanforderungen zu entsprechen:

	Mindestschallschutz *) R`(res,w)	
	ZONE B	ZONE C
Außenbauteile einschl. Fenster und Außentüren R` (res,w)**)	48 dB	43 dB
Decken und Wände gegen Dachböden R` (res,w)	47 dB	47 dB

*) R` (res,w) bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß am Bau, das sich aus den Teildämmungen der Außenbauteile und der Fenster bzw. Außentüren ergibt.

**) Ohne Berücksichtigung der Fenster und Außentüren müssen Außenwände und Dachschrägen eine Mindestschalldämmung R` (w) nach den Erfordernissen für die Schalllängsleitung, mindestens jedoch eine solche von 47 dB aufweisen. Das bewertete Schalldämm-Maß R (w) von Fenstern und Außentüren darf nicht mehr als 5 dB unter dem erforderlichen bewerteten resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R` (res,w) für den gesamten Außenbauteil liegen.

Hinweise:

Sicherheitszonenverordnung des Militärflugplatzes Hörsching vom 5.07.1961.

§ 94 Luftfahrtgesetz BGBl. Nr. 253/1957 i.d.g.F..

§ 18 O.ö. Straßengesetz, LGBl. Nr. 84/1991 i.d.g.F..

Maße sind lt. Maßangabe (Koten) oder maßstäblich zu entnehmen

Objektbeschreibung

Manche Häuser sind einfach Immobilien – andere werden über Jahrzehnte zu einem echten Zuhause. Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus in 4050 Traun gehört zweifellos zur zweiten Kategorie.

Auf einem wunderbar eingewachsenen Grundstück erwartet Sie ein Haus, das über viele Jahre mit viel Sorgfalt gepflegt, behutsam instand gehalten und immer wieder sinnvoll modernisiert wurde. Herzstück der Liegenschaft ist der **idyllische, traumhaft eingewachsene Garten**, der dem Anwesen eine ganz besondere Atmosphäre verleiht: viel Grün, gewachsene Strukturen und ein privater Rückzugsort, wie man ihn heute nur noch selten findet.

Zwei Wohnebenen – außergewöhnlich flexibel nutzbar

Die rund **162 m² Wohnnutzfläche** verteilen sich auf zwei Etagen, die jeweils **separat als eigenständige Wohneinheit genutzt werden könnten**.

Damit bietet das Haus eine bemerkenswerte Flexibilität:

- großzügiges Einfamilienhaus für eine Familie
- Wohnen über zwei Generationen
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- separate Nutzung für erwachsene Kinder
- oder eine spätere Vermietung einer Ebene

Die klare Aufteilung macht das Haus damit nicht nur für Familien, sondern auch für Käufer interessant, die Wert auf langfristige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Gepflegt, modernisiert und technisch gut aufgestellt

Obwohl das Haus ursprünglich um **1965** errichtet wurde, wurde laufend investiert und der Bestand mit Bedacht erhalten.

Besonders hervorzuheben sind:

? Luftwärmepumpe – vor rund 5 Jahren komplett erneuert

Die ursprüngliche Heiztechnik wurde durch eine moderne Luftwärmepumpenanlage ersetzt.

? Dach – vor rund 7 Jahren komplett erneuert

Das Dach wurde vollständig neu ausgeführt und stellt damit eine wesentliche bereits erledigte Investition dar.

? Fenster – Ende der 1990er-Jahre erneuert

Die Fenster wurden im Zuge einer früheren Modernisierung bereits ausgetauscht.

? Keller – rund 64 m² Nutzfläche

Der großzügige Keller bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzmöglichkeiten. Auch der Technikraum wurde vollständig neu verfliest und präsentiert sich entsprechend gepflegt.

Über die Jahre wurde nicht auf kurzfristige Effekte, sondern auf den **Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung des Hauses** Wert gelegt.

Das eigentliche Highlight: der Garten

Wer einen Garten nicht nur als Grünfläche, sondern als **Lebensraum** versteht, wird dieses Grundstück besonders schätzen.

Der Garten ist über viele Jahre gewachsen und wurde von den bisherigen Bewohnern mit viel Liebe gepflegt. Dadurch ist eine Atmosphäre entstanden, die man bei neu angelegten Gärten kaum nachbilden kann.

Hier findet man Ruhe, Privatsphäre und Platz für die schönen Dinge des Lebens – vom Frühstück im Grünen über gemütliche Sommerabende bis hin zu Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.

Der Garten ist damit weit mehr als eine Außenfläche: **Er ist ein wesentlicher Teil des Hauses und prägt den Charakter dieser Liegenschaft.**

Platz für Autos ist ausreichend vorhanden

Auch hinsichtlich der Stellplätze bietet die Liegenschaft außergewöhnlich viel Komfort:

2 Garagen sowie 3 zusätzliche PKW-Stellplätze stehen zur Verfügung.

Damit ist ausreichend Platz für die eigene Familie, mehrere Fahrzeuge, Gäste oder auch Hobby und Freizeit vorhanden.

Eine Adresse mit bester Verbindung nach Linz und ins Umland

Die Lage nahe der Wiener Bundesstraße verbindet die Vorzüge einer gut erschlossenen Stadt mit der Nähe zu den wichtigen Zentren des Zentralraums.

Traun bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist insbesondere für jene interessant, die **urban gut angebunden leben, gleichzeitig aber nicht auf die Vorzüge eines eigenen Hauses mit Garten verzichten möchten**.

Auch ohne Auto ist die Region gut erschlossen: In Traun stehen Stadtbus, regionale Busverbindungen, die StadtRegioTram sowie ÖBB-Verbindungen zur Verfügung.

Für Autofahrer bestehen über die **A1 sowie die B1 und B139** sehr gute Verbindungen in Richtung Linz, Ansfelden, Wels und in das weitere Zentralraumgebiet. Auch der Flughafen Linz-Hörsching befindet sich in der näheren Umgebung.

Damit ist die Lage gleichermaßen interessant für Familien, Berufspendler und alle, die die Nähe zur Landeshauptstadt Linz schätzen.

Ein Haus für Menschen, die Charakter statt Neubau von der Stange suchen

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die das Besondere nicht unbedingt in einem Neubau sehen, sondern in einem **gewachsenen Zuhause mit Charakter, einem außergewöhnlichen Garten und bereits durchgeführten wichtigen Investitionen**.

Die jetzigen Bewohner werden das Haus verlassen, weil sie künftig barrierefrei wohnen möchten und die Pflege des großen Gartens zunehmend zu aufwendig geworden ist.

Damit eröffnet sich für neue Eigentümer die seltene Gelegenheit, ein über Jahrzehnte liebevoll gepflegtes Zuhause zu übernehmen und es nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ein Haus mit Geschichte. Ein Garten mit Atmosphäre. Und viel Raum für eine neue Geschichte.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich vorstellen zu dürfen.

Hinweis zu den Unterlagen und Visualisierungen

Sämtliche Angaben und Informationen zu dieser Liegenschaft basieren auf den von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den uns vorliegenden Informationen. Aufgrund der Historie des Hauses können geringfügige Abweichungen von den ursprünglichen Planunterlagen nicht ausgeschlossen werden. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen und vorbehaltlich einer vollständigen Prüfung.

Die im Exposé dargestellten Bilder dienen teilweise der **anschaulichen Visualisierung möglicher Gestaltungsideen** und wurden unter anderem mithilfe von KI-gestützten Bildbearbeitungen aufbereitet. Sie sollen einen Eindruck vom Potenzial und der besonderen Atmosphäre der Liegenschaft vermitteln, stellen jedoch **keine verbindliche Darstellung des tatsächlichen Zustands** dar.

Eine persönliche Besichtigung vor Ort kann durch Bilder und Visualisierungen selbstverständlich nicht ersetzt werden. Wir empfehlen daher, sich im Rahmen eines Besichtigungstermins selbst ein umfassendes Bild von der Liegenschaft, ihrem Zustand und ihren Möglichkeiten zu machen.

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://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.775m
Apotheke <1.800m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <7.925m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.075m
Universität <5.450m
Höhere Schule <9.650m

Nahversorgung

Supermarkt <1.075m
Bäckerei <1.150m
Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige
Bank <1.550m
Geldautomat <1.550m
Post <1.550m
Polizei <1.675m

Verkehr
Bus <375m
Straßenbahn <1.050m
Bahnhof <2.550m
Autobahnanschluss <4.150m
Flughafen <2.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap