

Glas.11 - Großzügige Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial



Ansicht Haus

Objektnummer: 3855_312

Eine Immobilie von RE/MAX Now

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Baujahr:	ca. 1980
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	500,00 m²
Nutzfläche:	740,00 m²
Zimmer:	13
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m² * a
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



Heinz Schelligo

RE/MAX Now
Hauptstraße 56
5202 Neumarkt am Wallersee

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







Objektbeschreibung

In Salzburg-Aigen dürfen wir Ihnen eine besondere Liegenschaft zum Erwerb anbieten. Die Immobilie vereint großzügige Grundstücksverhältnisse, bestehende Bausubstanz und ein bemerkenswertes Entwicklungspotenzial. Durch die Kombination aus Bauland- und Grünlandanteilen, bestehendem Wohngebäude und Nebengebäuden eröffnet sich hier sowohl für Investoren als auch für Entwickler eine interessante Ausgangssituation.

Grundstück und Widmung

Das Gesamtgrundstück umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m². Davon entfallen etwa 1.400 m² auf Bauland mit der Widmung „EW – Erweitertes Wohngebiet“. Die verbleibende Fläche ist als Grünland ausgewiesen und verleiht dem Areal eine großzügige, naturnahe Struktur. Es ist darauf hinzuweisen, dass derzeit keine Bauplatzerklärung vorliegt. Diese Tatsache ist bei einer Weiterentwicklung entsprechend zu berücksichtigen und eröffnet einem künftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Liegenschaft nach eigenen Vorstellungen und im Einklang mit den behördlichen Vorgaben neu zu gestalten.

Bestandssituation

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude mit einer Gesamtnutzfläche von rund 500 m², verteilt auf sechs Wohneinheiten. Diese werden beim Verkauf bestandsfrei übergeben, was eine unkomplizierte Neunutzung ermöglicht. Ergänzend bestehen Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von rund 450 m², die derzeit als Neben- und Wirtschaftsräume genutzt werden.

Das Wohngebäude ist mit einem Erhaltungsgebot versehen. Somit ist bei einer zukünftigen Entwicklung eine Einbindung des Bestandes erforderlich. Je nach Projektidee kann dies durch eine Sanierung, eine teilweise Umgestaltung oder eine Ergänzung durch Neubauten erfolgen.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Liegenschaft ist nach dem geltenden Flächenwidmungsplan mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 bebaubar. Die zulässige Bebauung sieht zwei Vollgeschoße zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschoßes vor. Damit besteht die Möglichkeit, zeitgemäße Wohnformen in angemessener Dichte zu realisieren. Durch die Größe des Baulandanteils ergibt sich insbesondere für Projektentwickler ein attraktives Fundament für die Umsetzung eines hochwertigen Wohnbauprojektes.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der Glaserstraße 11, im Stadtteil Aigen. Dieser zählt seit jeher zu den bevorzugten Wohnlagen Salzburgs. Das Umfeld ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern, Villen und kleinen Wohnanlagen, was dem Standort eine ruhige und

gepflegte Atmosphäre verleiht.

Die Lage zeichnet sich durch hohe Wohnqualität aus: Sonnige Ausrichtung, ruhige Straßenführung sowie die Nähe zu Naherholungsflächen machen das Grundstück besonders attraktiv. Spazier- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso die Salzachufer sowie der Gaisberg mit seinen weitläufigen Wander- und Ausflugsmöglichkeiten.

Infrastruktur und Erreichbarkeit

Die Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Lebens ist als sehr gut zu bezeichnen. Supermärkte und Nahversorger (Billa, Spar, Hofer) sind innerhalb weniger Fahr- oder Gehminuten erreichbar. Schulen sämtlicher Stufen – von der Volksschule über die Neue Mittelschule bis hin zu höheren Gymnasien – befinden sich in einem Umkreis von ca. 1 bis 5 Kilometern. Ebenso stehen Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen im näheren Umfeld zur Verfügung.

Die Innenstadt von Salzburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Distanz. Der Hauptbahnhof liegt etwa 10 Autominuten entfernt, und die Autobahnanschlüsse A1 (Richtung Wien) und A10 (Tauern-Autobahn) sind ebenfalls rasch erreichbar. Der Flughafen Salzburg ist in ca. 15 bis 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Zusammenfassung und Potenzial

Die Liegenschaft Glaserstraße 11 bietet durch ihre Kombination aus Bauland, Grünland, Bestandsgebäude und Nebengebäuden eine breite Grundlage für unterschiedliche Nutzungs- und Entwicklungskonzepte. Die solide Wohnlage in Salzburg-Aigen, das ruhige und gepflegte Umfeld sowie die Nähe zur Innenstadt stellen eine nachhaltige Standortqualität sicher. Für Entwickler bietet das Grundstück mit einer Widmung als „Erweitertes Wohngebiet“, einer GFZ von 0,5 und einer zulässigen Bebauung von zwei Vollgeschoßen plus Dachgeschoß die Möglichkeit, ein zeitgemäßes Wohnbauprojekt zu realisieren. Dabei ist das bestehende Wohngebäude aufgrund des Erhaltungsgebotes in die Projektplanung einzubeziehen. Auch als langfristige Investition stellt die Immobilie aufgrund der Lagequalität und der Grundstücksgröße ein interessantes Angebot dar.

Wir stehen Ihnen für detaillierte Informationen, Unterlagen oder eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt näher vorstellen zu dürfen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 60.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf: