



## FACTSHEET

### EXKLUSIVES GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND IN ABSOLUTER PREMIUMLAGE LEOPOLDSKRON – NAHE LEOPOLDSKRONER WEIHER NANNERLSTRASSE 15, 5020 SALZBURG

---

Grundstücksfläche	<b>704 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--------------------------

---

Nutzfläche / Wohnfläche	<b>272 m<sup>2</sup> / 190 m<sup>2</sup></b>
-------------------------	--

---

Lage  
Beschreibung

In einer der exklusivsten Wohnlagen Salzburgs, im begehrten Stadtteil Leopoldskron, liegt dieses außergewöhnliche Grundstück mit ca. 704 m<sup>2</sup>. Umgeben von prachtvollen Villen und eleganten Einfamilienhäusern, vereint diese Adresse Ruhe, Privatsphäre und höchste Lebensqualität. Das bestehende Wohnhaus mit rund 272 m<sup>2</sup> Nutzfläche samt Garage bietet die seltene Möglichkeit einer stilvollen Revitalisierung oder die Realisierung eines anspruchsvollen Neubauprojekts. Mit einer GFZ von 0,6 eröffnet sich ein attraktiver Gestaltungsspielraum für individuelles Wohnen auf höchstem Niveau. Ein besonderes Privileg ist die fußläufige Nähe zum Leopoldskroner Weiher – einem der exklusivsten Naherholungsgebiete Salzburgs. Die Salzburger Altstadt, erstklassige Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Highlights sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die außergewöhnliche Qualität dieser Lage.

---

<b>Kaufpreis</b>	<b>€ 1.295.000</b>
------------------	--------------------

---

Provision	provisionsfrei für den Käufer
-----------	-------------------------------

---

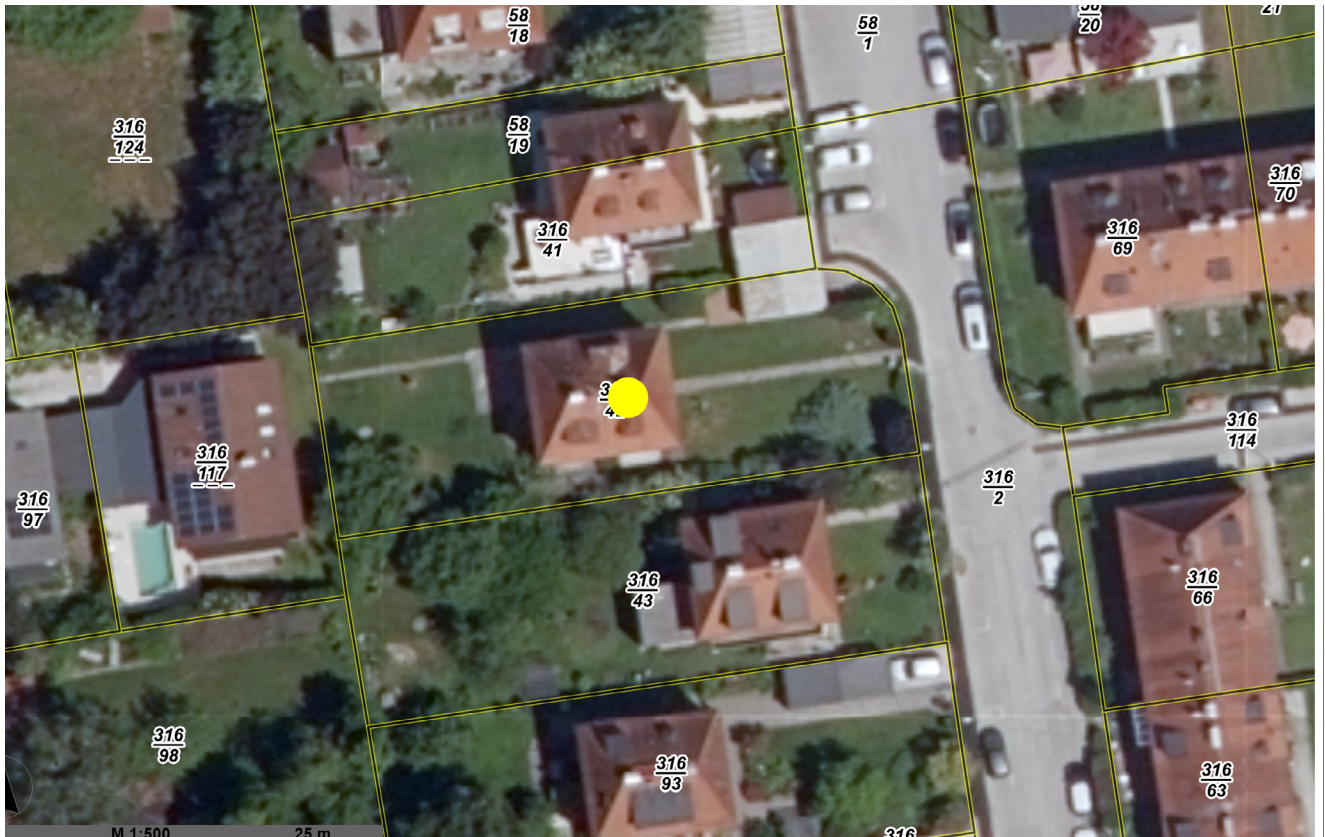
## Objektbilder - Ausblick



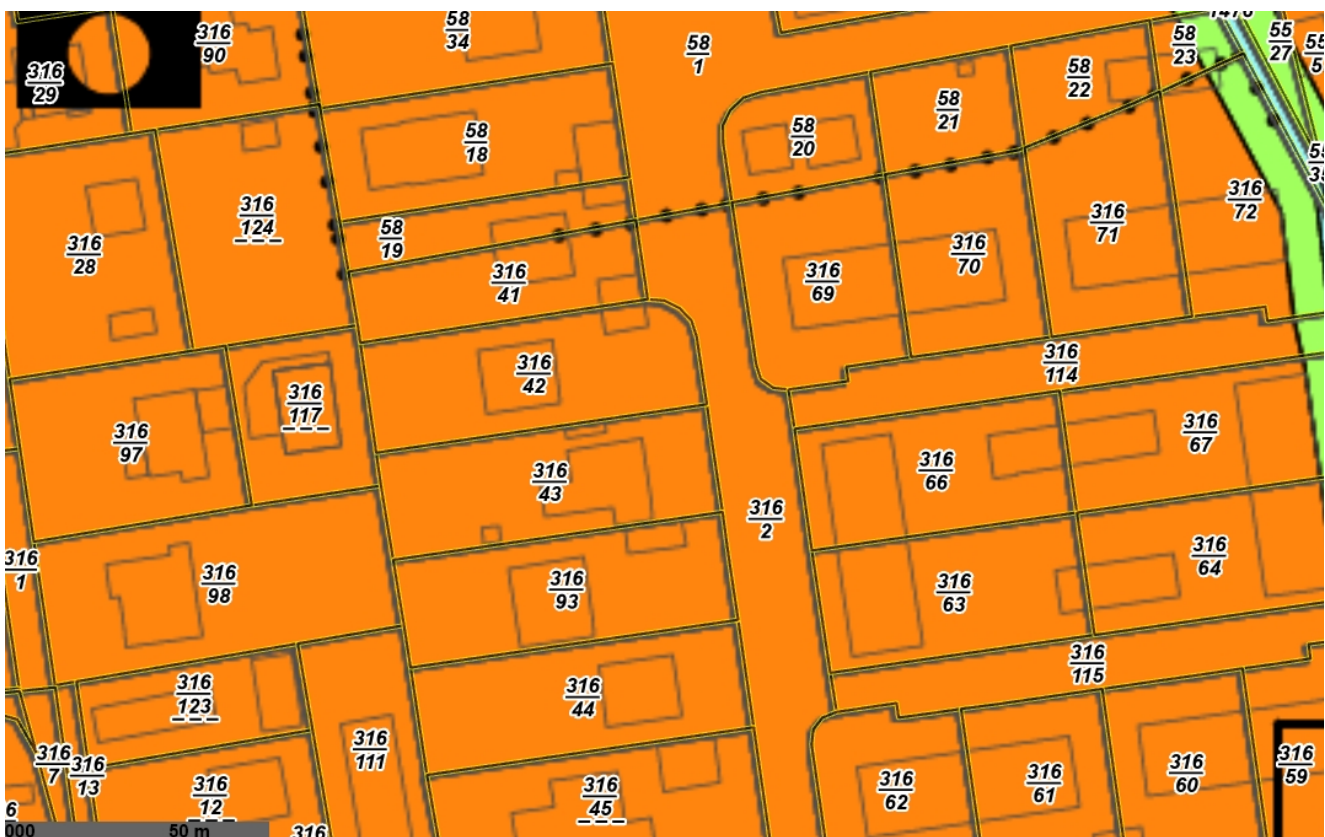
## Objektbilder - Altbestand



## Lageplan




## Flächenwidmungsplan





# Lärminfo



**Lärminfo.at**  
Lärmschutz für Österreich

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

☰ **Nannerlstraße 15, 5020 Salzburg**

---

**KARTENDETAILS**  
**Straße 2022 - Summenkarte - 24h**

---

**Legende** Infos

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

**Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen**

**Linienquellen Landesstraßen**

---

**Straßenverkehr**  
Summenkarte

**Schieneverkehr**  
Summenkarte

**Flugverkehr**

**Industrie (IPPC) - Anlagen**

---

← zurück zum Suchergebnis

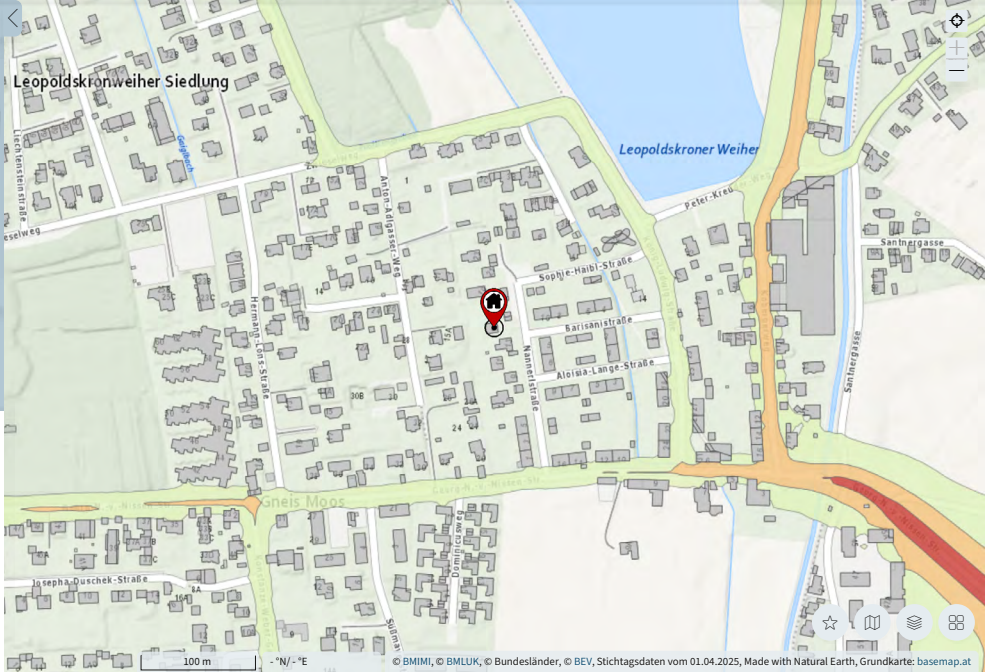
**Nannerlstraße 15, 5020 Salzburg**  
 47,78199°N/13,03801°E  
 Seehöhe: 432 m

---

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer  
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022

Ausblenden



© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

# HORA-PASS

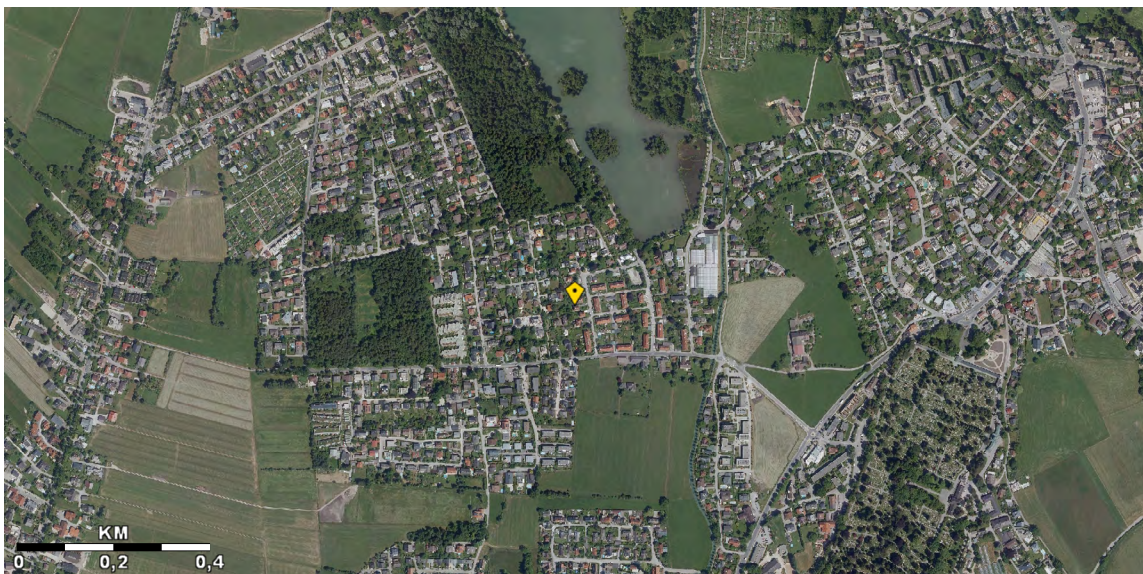
## HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass

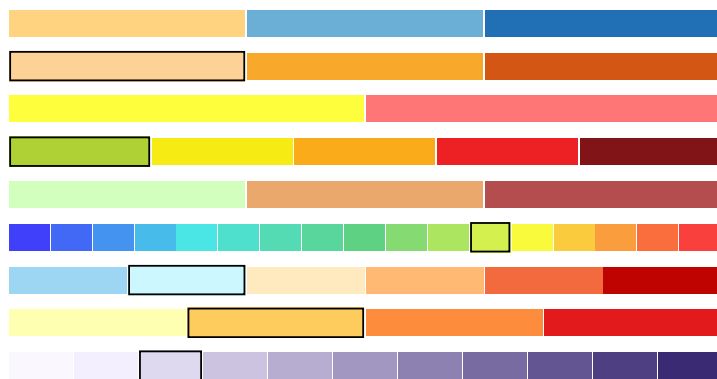
Adresse: Nannerlstraße 15, 5020 Salzburg  
Seehöhe: 432 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 47,78199° N | 13,03801° O

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  
niedrig  
keine Daten  
niedrig  
keine Daten  
hoch  
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



### Erdbeben<sup>1</sup>

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) 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 [Blitzschläge / km<sup>2</sup> / 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

### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]


-  > 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

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... 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.

# Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56532 Morzg  
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 1311

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 333/2022

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
316/42	GST-Fläche	704	
	Bauf.(10)	111	
	Gärten(10)	593	Nannerlstraße 15

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 5243/1963 Sicherheitszone hins Gst 316/42

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 857/1835

Ing. Herbert Steinbichler

GEB: 1952-09-30 ADR: Litschauer Straße 3, Eggern 3861

b 9945/1970 Wohnungseigentum an W Erdgeschoß

d 13013/1985 Vorkaufsrecht

f 3444/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-02-20, Protokoll 2015-01-14

Eigentumsrecht

g gelöscht

2 ANTEIL: 978/1835

Heinz Dipl.-Phys. Ladstätter

GEB: 1958-07-12 ADR: Lindenstr. 28, D-61440 Oberursel

b 9945/1970 Wohnungseigentum an W 1. Stock

c 11006/2010 Einantwortungsbeschluss 2010-03-19 Eigentumsrecht

(43 A 137/09z-9)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

7 auf Anteil B-LNR 1

a 13013/1985 12175/2021

VORKAUFSRECHT für

Ingrid Christine Berggold geb 1941-06-01

8 auf Anteil B-LNR 1

a 17273/1998

BESTANDRECHT bis 2004-11-15 für

Helga A l b r e c h t geb 1925-10-02

11 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

## RECHTLICHES

Das Angebot ist vertraulich und ist nur für Sie bestimmt. Die Angaben im Exposé beruhen auf den Angaben des Eigentümers, bzw. Dritter. Für die Richtigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein.

## KONTAKT



### **EM Invest & Trading GmbH**

Maximilian Glantschnig  
Gewerberechtlicher Geschäftsführer  
T: +43 676 35 100 37  
Email: max@em-invest.at

### **Büro I:**

Dr. Franz-Rehrl-Platz 4, Top 55  
5020 Salzburg

### **Büro II:**

Viktor-Keldorfer Straße 5  
5020 Salzburg