



VIELSEITIGE WOHN- UND GEWERBELIEGENSCHAFT

Diese großzügige Gewerbeliegenschaft in St. Pantaleon bietet eine seltene Kombination aus Flexibilität, Raum und einer strategisch hervorragenden Lage. Durch die Nähe zu Oberndorf bei Salzburg profitieren Sie hier von einer optimalen Anbindung bei gleichzeitig attraktiven Standortvorteilen.

Die Immobilie besticht durch ihre **vielen Nutzungsmöglichkeiten**: Ob als Lagerfläche, Werkstatt, Logistikstützpunkt oder als kombinierter Standort für Büro und Produktion – die vorhandene Substanz erlaubt eine individuelle Anpassung an Ihr spezifisches Geschäftskonzept.

★ **Gasthaus**

★ **Betriebsmöglichkeit**

★ **Wohnen**

| ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Lage & Infrastruktur

Die Gemeinde St. Pantaleon liegt strategisch hervorragend direkt an der Landesgrenze zwischen Oberösterreich und Salzburg. Die Liegenschaft selbst befindet sich innerhalb des etablierten Betriebsbaugebiets „Reith“ und genießt eine erstklassige Sichtbarkeit durch die direkte Lage an der Reither Straße.

Besonders hervorzuheben ist die exzellente öffentliche Anbindung: Die Haltestelle „St. Pantaleon-Reith“ der Salzburger Lokalbahn ist in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar. Dies bietet sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden eine bequeme und nachhaltige Erreichbarkeit im Halbstundentakt in Richtung Salzburg.

Region & Entfernungen: Die Lage kombiniert ländliche Idylle mit der Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren:

- **Oberndorf bei Salzburg (ca. 13 km):** In wenigen Minuten erreichbar, bietet es eine umfassende Infrastruktur.
- **Burghausen (ca. 20 km):** Die Nähe zum bayerischen Chemiedreieck eröffnet grenzüberschreitende Synergien.
- **Salzburg (ca. 35 km):** Die Festspielstadt und das angrenzende Umland sind über die gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur schnell erreichbar.
- **Die vielseitig verwendbare Liegenschaft besteht aus:**
 - Einer Halle, 2 Büroräumen, Gastraum (Ausstellungsraum), 4 Zimmer Betriebswohnung mit schöner Terrasse, 2 Garagen

ECKDATEN & FLÄCHEN

GRUNDSTÜCK	ca. 1.213 m ²
WOHNFLÄCHE	ca. 75 m ²
ZUSATZ	Nutzfläche: ca. 450 m²
ZUSATZ	Bürofläche ca. 64 m², Verkaufsfläche ca. 85 m², Lagerfläche ca. 178 m², Gesamtfl.:ca. 1.213 m²

NUTZUNGSART & ENERGIE

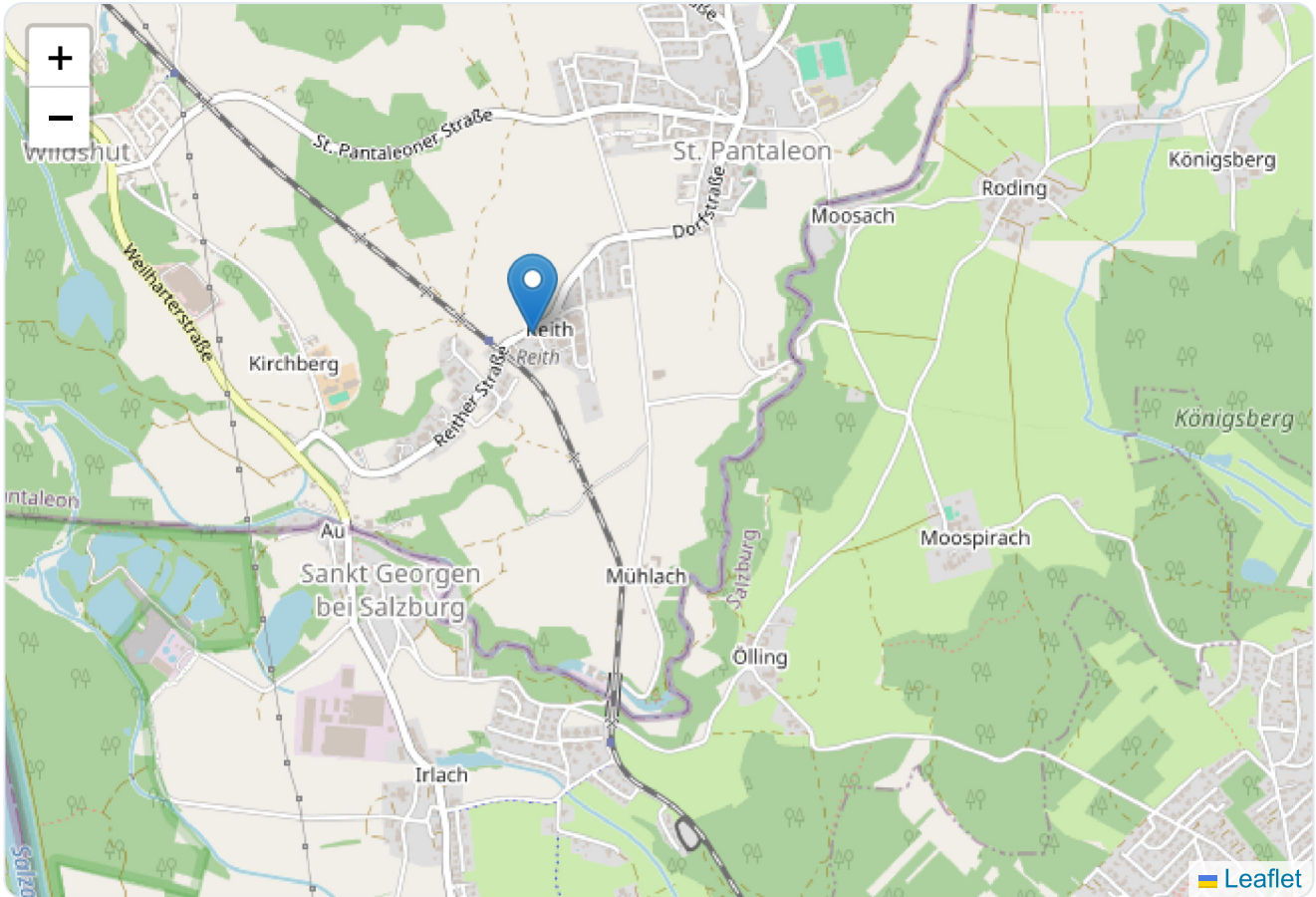
ART	Gewerblich/Wohnen
HEIZUNG	Elektro
ERSCHLIESSUNG	voll aufgeschlossen
BAUART	Massiv/Ziegel
ZUSTAND	sehr gut
BAUJAHR	1994/2010
HWB WERT	142,05
ZUSATZ	fGEE: 1,5



AUSSTATTUNG

DACHFORM	Satteldach
GARAGENART	Massiv
GARAGE	2
PARKPLÄTZE	Stellplätze 16

LAGE & INFRASTRUKTUR



 **IMPRESSIONEN**



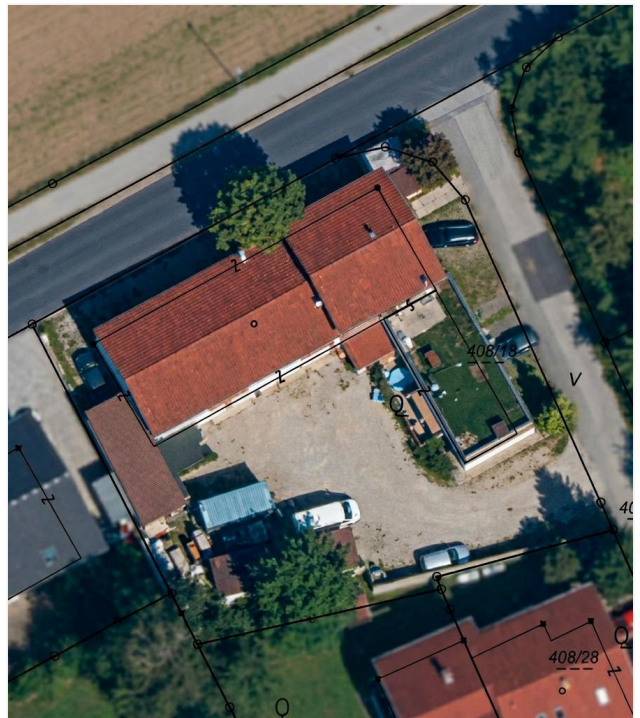
Ansicht Gewerbepark-Straße



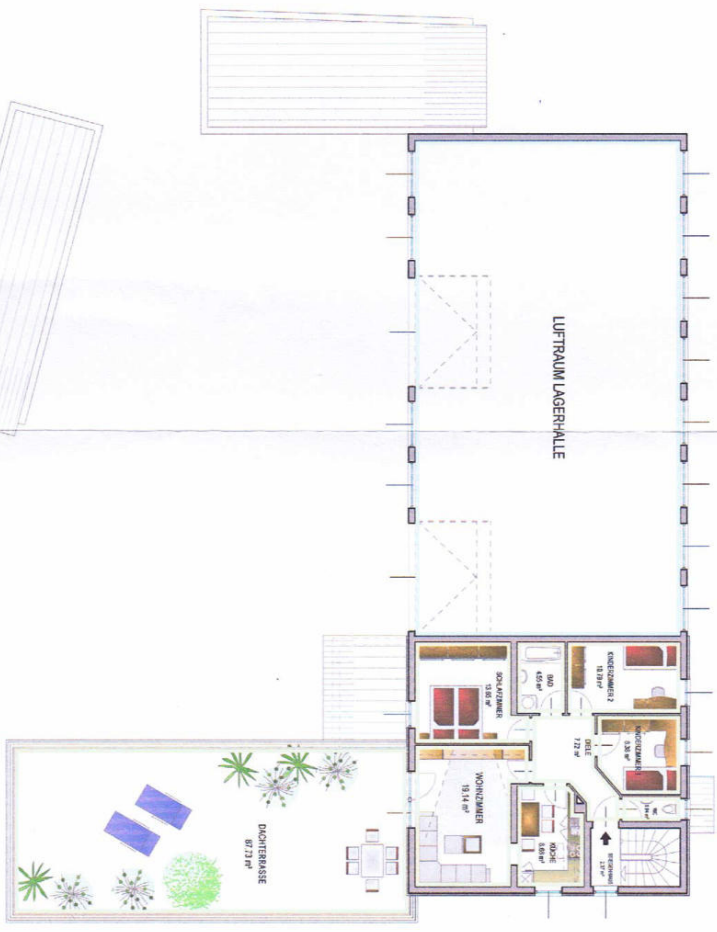
Betriebsgelände



Tachterrasse mit Erweiterungsmöglichkeit



Vogelperspektive



OBERGESCHOSS M = 1:200



Siedlungsstraße 7, 51113 St. Georgen
 [t] +43(0)664 1 260 29 19
 [e] klaro@abg.at
 Abteilung Planung
 Gewerbepark Heiligenstätt 7, 5120 St. Pantaleon
 [i] +43(0)660 1 702 65 40 - [e] fritz-plan@hotmail.com

gezeichnet	28.11.2019	BM Friedrich Schmutzler, Ing
geändert	27.04.2022	BM Friedrich Schmutzler, Ing
Planungsstand	28.04.2022	
alle Höhen, Anschlußhöhen, Krabhöhen vor Ort prüfen!		
Die Planunterlagen sind Grundlagen für die Baubewilligung und dienen nicht als Werkzeichnung!		



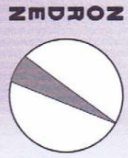
- LEGENDE**
- Mauerwerk (wärmegedämmt)
 - Mauerwerk (nicht wärmegedämmt)
 - abstrahiertes Mauerwerk
 - unbewehrter Beton
 - bewehrter Beton
 - Stahl
 - Stahl (allgemein)
 - Holz (allgemein)
 - Holzwerkstoff
 - Dämmstoff (hart)
 - Dämmstoff (weich)
 - Kerndämmstoff (allgemein)
 - Glas
 - Estrich
 - Estrich (allgemein)

Diese Planunterlage ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder veröffentlicht noch an Dritte weitergegeben werden.
 Plan Nr. 2022/FR10



LEGENDE

- Mauerwerk (Verstärktem) (nicht wärmedämmend)
- abstruziertes Mauerwerk
- ungewerblicher Beton
- keramischer Beton
- Stein
- Stahl (dämmen)
- Holz (dämmen)
- Holzwand
- Holzwand
- Dämmstoff (hart)
- Dämmstoff (weich)
- Kunststoff (dämmen)
- Glas
- Beton
- Estrichbelag (dämmen)



M = 1:200

ERDGESCHOSS

gezeichnet 28.11.2019 BM Friedrich Schmutzler, Ing
 geändert 27.04.2022 BM Friedrich Schmutzler, Ing
 03.05.2022 BM Friedrich Schmutzler, Ing

Planungsstand 03.05.2022
 alle Höhen, Anschlußhöhen, Kruthöhen vor Ort prüfen!
 Die Planunterlagen sind Grundlagen für die Baubewilligung und dienen nicht als Werkplanung!



Siedlungsstraße 7, 5113 St. Georgen
 (t) +43(0)664 / 200 23 19
 (m) klaro@stg.at

Abteilung Planung
 Gewerkepark Heiligenstadt 7, 5120 St Pantaleon
 (t) +43(0)660 / 702 65 40 - (m) fitz-plan@hotmail.com

BV Reither Straße 7
 PlanNo: 2022/F110

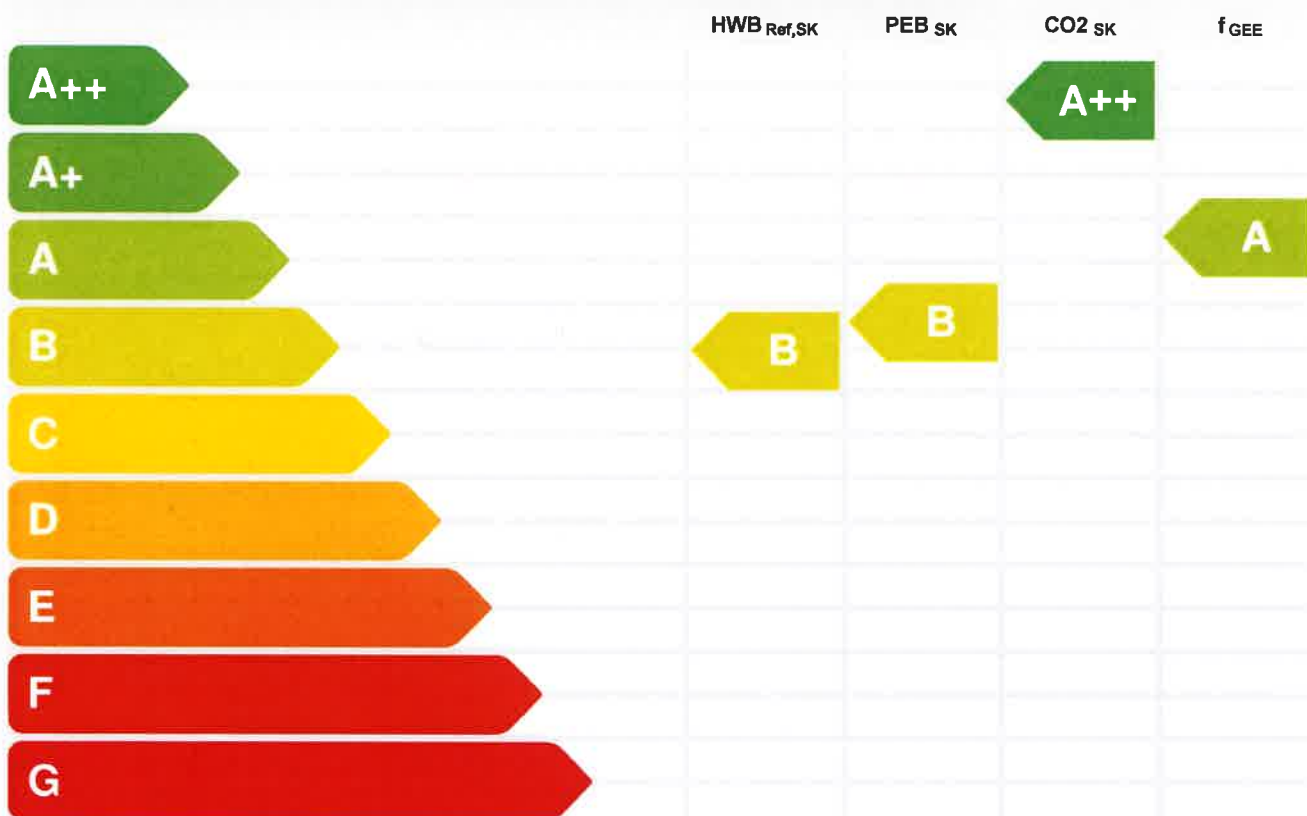
Diese Planunterlage ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder vervielfältigt noch an Dritte weitergegeben werden!

Energieausweis für Wohngebäude



BEZEICHNUNG	Reihenhaus Johannes-Filzer Strasse-51a		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2010
Nutzungsprofil	Reihenhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Johannes-Filzer-Straße 51a	Katastralgemeinde	Aigen I
PLZ/Ort	5020 Salzburg-Stadt	KG-Nr.	56501
Grundstücksnr.	634/174	Seehöhe	424 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.em.}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	219 m ²	charakteristische Länge	1,59 m	mittlerer U-Wert	0,30 W/m ² K
Bezugsfläche	175 m ²	Heiztage	194 d	LEK _T -Wert	25,0
Brutto-Volumen	720 m ³	Heizgradtage	3615 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	453 m ²	Klimaregion	NF	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,63 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	35,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	35,1 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	75,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	0,73
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	8.298 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	37,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	8.298 kWh/a	HWB _{SK}	37,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	2.796 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	13.613 kWh/a	HEB _{SK}	62,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,23
Haushaltsstrombedarf	3.595 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	17.208 kWh/a	EEB _{SK}	78,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	20.650 kWh/a	PEB _{SK}	94,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	8.751 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	40,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	11.898 kWh/a	PEB _{em.,SK}	54,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	1.178 kg/a	CO ₂ _{SK}	5,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,73
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

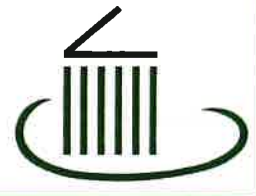
GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	17.03.2026
Gültigkeitsdatum	16.03.2036

ErstellerIn
Ing. W. Weilharter
Seestrasse 21
5162 Obertrum am See

Unterschrift

Ing. W. Weilharter
3162 Obertrum am See, Seestrasse 21
Tel. 06219/649 Fax 6481-14
Tel. 0664/1605684

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Salzburg-Stadt

HWB_{SK} 38 **f_{GEE} 0,73**

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: lt. Energieausweis 2010 & Bauherr, 09.03.2026
Bauphysikalische Daten: lt. Energieausweis 2010 & Bauherr, 09.03.2026
Haustechnik Daten: lt. Energieausweis 2010 & Bauherr, 09.03.2026

Haustechniksystem

Raumheizung: Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 / ON EN ISO 13370