



# ERLEBNIS

MEHRFAMILIENHÄUSER  
STEGHÄUSLWEG 2 | 8 | 10

WAGING AM SEE | DEUTSCHLAND

LAGE. UMGEBUNG. ALLGEMEINES

EINE IMMOBILIE DER IMMO.SNOW GMBH

IMMO.SNOW - NACHHALTIGE REALISIERUNG. INDIVIDUELLE ARCHITEKTUR. DEIN LEBENS(T)RAUM.



Die IMMO.SNOW ist ihr Realisierungspartner zur Umsetzung individueller und exklusiver Projekte. Die Symbiose aus innovativer Architektur und technischer Realisierung, macht es möglich attraktive und gleichzeitig Ressourcen schonende Planungen in die Realität umzusetzen.

Unser Ziel ist es nicht nur die umliegende Natur und Infrastruktur in der Planung optimal miteinzubeziehen, sondern durch Berücksichtigung persönlicher Kundenwünsche individuelle Lebensräume zu schaffen.

[www.immo.snow.at](http://www.immo.snow.at) | [info@immo.snow.at](mailto:info@immo.snow.at)

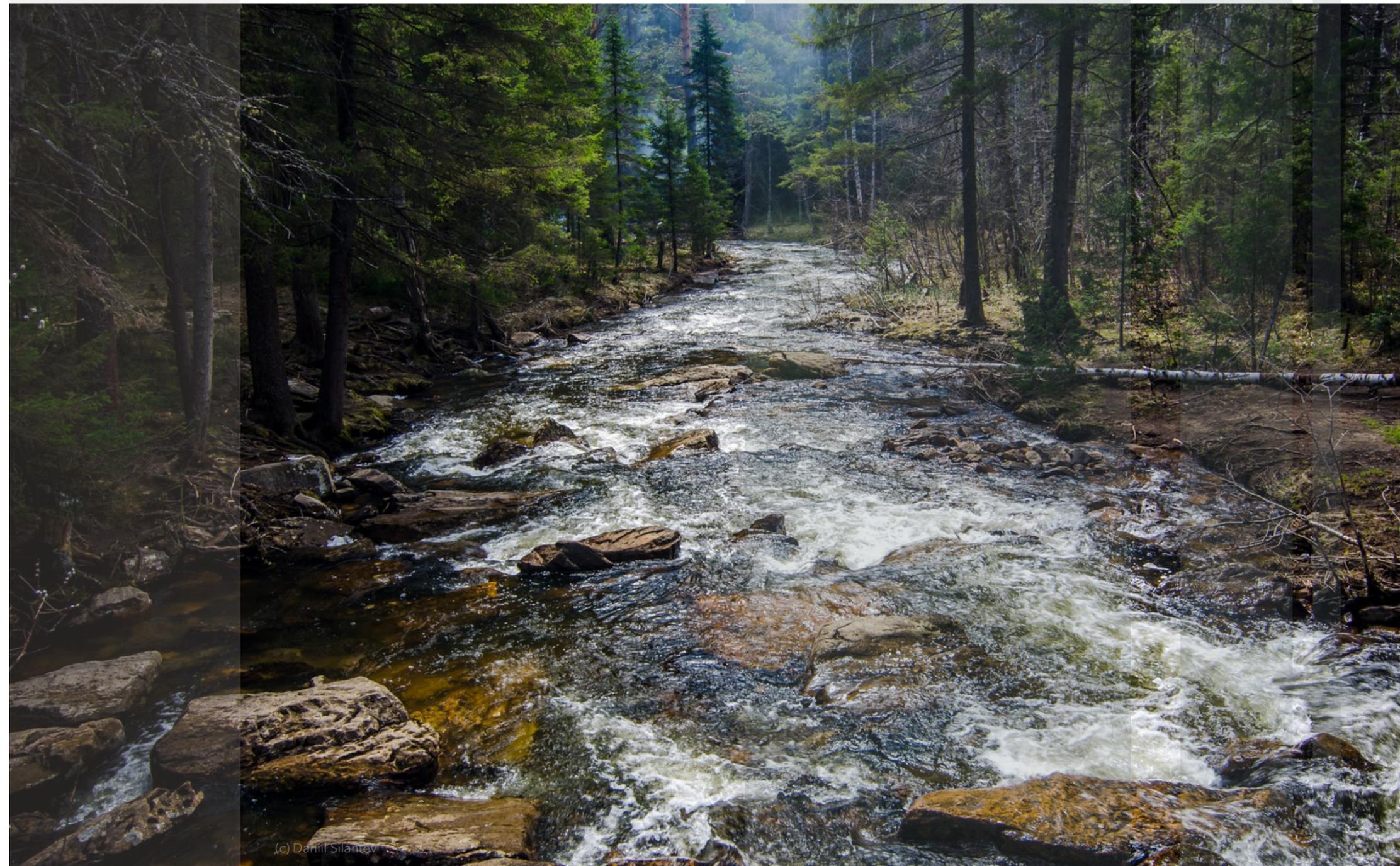


## DER CHIEMGAU

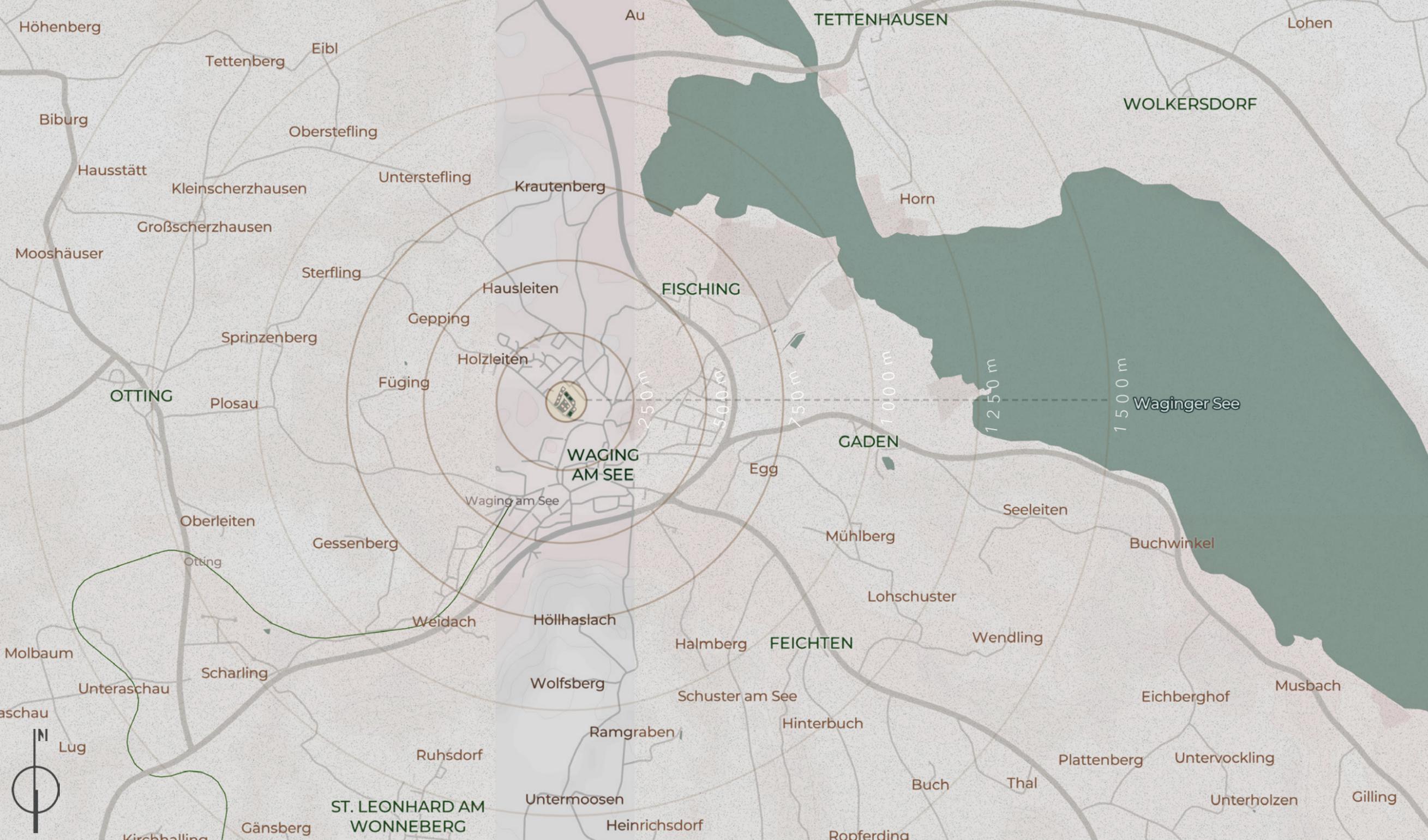
Der Chiemgau ist eine historisch-kulturelle Landschaft in Südost-Oberbayern und umfasst Gebiete des Landkreises Traunstein und des Landkreises Rosenheim. Er dehnt sich jeweils etwa 50 km in Nord-Süd- sowie in West-Ost-Richtung um den Chiemsee aus.

In Richtung Bad Reichenhall / Berchtesgaden schließt sich der Rupertiwinkel an, wobei es bezüglich der Zuordnung von Palling zum Chiemgau oder zum Rupertiwinkel noch Unstimmigkeiten gibt. Die Orte rechts und links der Traun bzw. der Alz hingegen liegen allesamt im Chiemgau. Inzell gilt wiederum als „Tor“ des Chiemgaus zum Berchtesgadener Land. In Richtung Westen bildet das Inntal zum Bayerischen Oberland die Grenze, wobei die Orte des Inntals, des Rosenheimer Landes und des Wasserburger Landes in der Regel nicht mehr zum Chiemgau gerechnet werden.

Ausnahmen davon sind Amerang, das sowohl dem Chiemgau als auch dem Wasserburger Land zugeordnet wird, ebenso wie Prutting, Riedering, Söchtenau und Stephanskirchen sowohl zum Chiemgau als auch zum „Rosenheimer Land“ zählen. Ähnliches gilt für Samerberg, das an der Grenze des Chiemgaus zum Inntal liegt. Im Süden erheben sich die Chiemgauer Alpen. In Richtung Norden erstreckt sich der Chiemgau bis zur Gemeinde Schnaitsee und somit bis zur nördlichen Grenze des Landkreises Traunstein.



(c) Danil Silantev



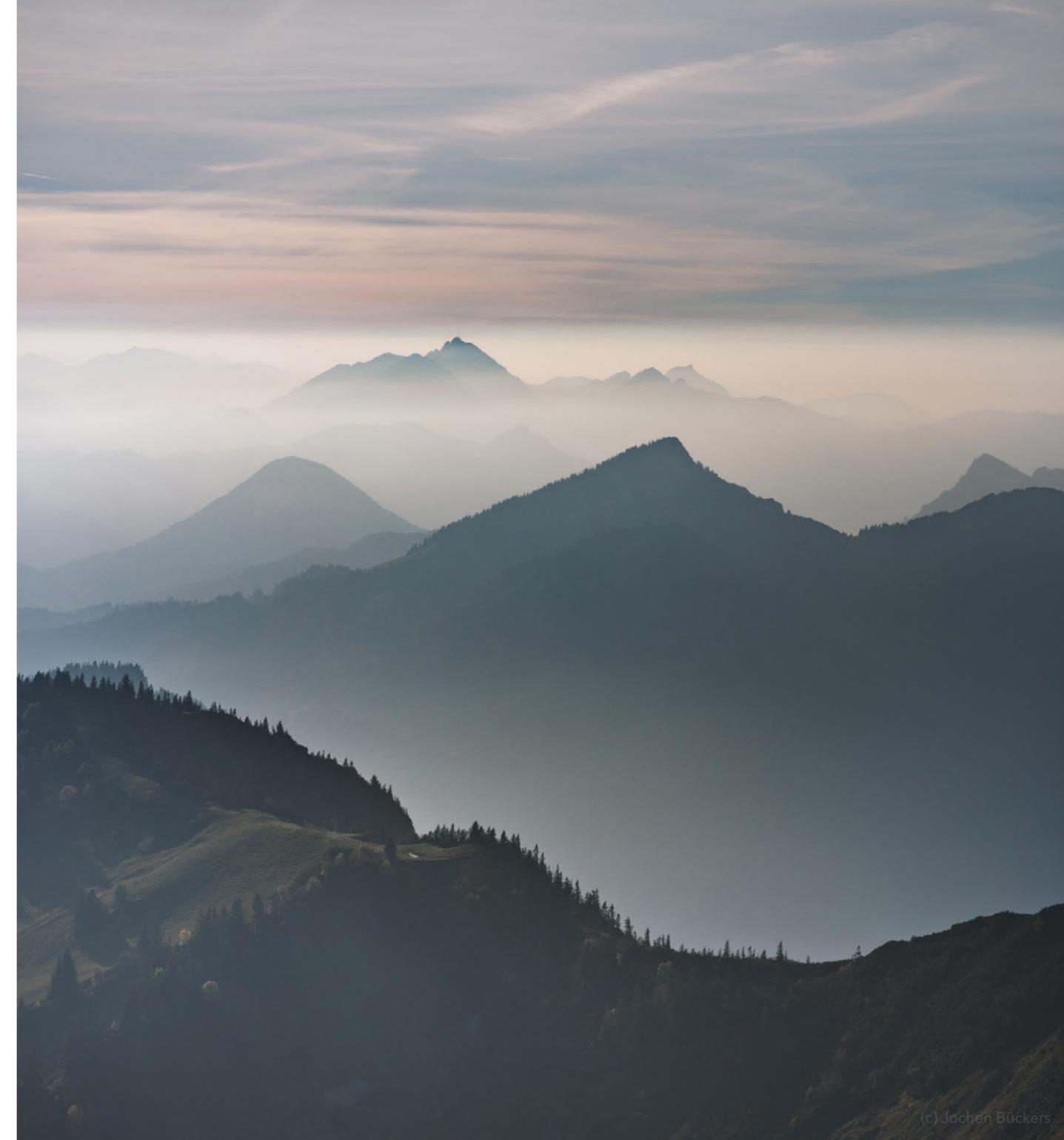
## ORTE IN DER UMGEBUNG

Eine Besonderheit des Grundstücks am Steghäuslweg, ist seine wunderschöne Lage in Waging am See inmitten des Chiemgaus. Neben dem Waginger See selbst, sind viele weitere Seen, wie beispielsweise der Chiemsee, in kurzer Zeit zu erreichen. Doch auch Berge erreicht man innerhalb weniger Fahrstunden. Großstädte wie München, Salzburg und Rosenheim befindet sich ebenfalls in der Nähe und sind mit dem Zug oder Bus von Waging aus erreichbar.

Folgend werden die nahegelegenen Ortschaften und Städte beschrieben. Die Kilometerzahl beschreibt jeweils die Entfernung vom Grundstück in Waging am See.

### TRAUNSTEIN 13km

Stattliche Bürgerhäuser und idyllische Straßen und Plätze künden noch heute von Traunsteins Vergangenheit als mittelalterliche Stadt des Salzhandels. Sie können in der Chiemgauer Kultur-Metropole Ausstellungen und Museen erkunden, Konzerte, Kino, Theater und Brauchtumsveranstaltungen besuchen, oder Sie gehen in der Einkaufsstadt auf Schnäppchenjagd - und löschen ihren Durst mit einem süffigen Bier, gebraut in einer der drei ortsansässigen Brauereien. Traunstein bietet Ihnen zu jeder Jahreszeit eine große Auswahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer ist das Erlebnis-Warmbad ein Riesenspaß für die ganze Familie. Zudem gibt es zahlreiche Sport- und Kneipp-Anlagen, sowie Rad- und Wanderwege.





#### SEEBRUCK 26km

Am Nordufer des Chiemsees gelegen bieten Ihnen die staatlich anerkannten Luftkur- bzw. Erholungsorte verschiedenste Möglichkeiten für einen spannenden Ausflug. Das Natur- und Landschaftsschutzgebiet, das Bergpanorama der Chiemgauer Alpen und das einzigartigen Ambiente des Kultur- und Bildungszentrum Kloster Seeon bieten eine Vielzahl von Ausflugsmöglichkeiten. Interessante Themenrad-, Wanderwege und jährliche Veranstaltungshighlights wie etwa das große Lichterfest im Strandbad Seebuck, das Bedaius Familienfest oder auch der besinnliche Adventsmarkt lassen jeden Besuch zu einem unvergesslichen Erlebnis werden.

#### SALZBURG 34km

Die Stadt Salzburg, durch welche die Salzach fließt, liegt in der Mitte des Salzburger Beckens. Sie ist Hauptstadt des Landes Salzburg, einem Österreichischen Bundesland, und mit 150.887 Einwohnern die viertgrößte Stadt Österreichs. Die Festung Hohensalzburg stammt im Kern aus dem 11. Jahrhundert. Sie ist eine der größten mittelalterlichen Burganlagen in Europa und ein Wahrzeichen der Stadt. Das historische Zentrum der Stadt steht seit 1996 auf der Liste des Weltkulturerbes der UNESCO. Heute ist Salzburg ein bedeutender Messe- und Kongressstandort mit vielen Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie einem leistungsfähigen Tourismusbereich. Daneben ist die Stadt durch die Salzburger Festspiele international bedeutsam.

#### BURGHAUSEN 33km

Die „Salzachperle“ Burghausen gehört zu den besonderen Schätzen Bayerns. Die idyllische Mittelalter-Stadt, direkt an der bayerisch-österreichischen Grenze, lockt mit der weltlängsten Burg und einem faszinierenden Ensemble von Architektur und Natur. Mehr als einen Kilometer lang thront die mächtige Burganlage über der denkmalgeschützten Altstadt. Sie ist ein malerisches Fest für die Sinne, erste Station bewussten Entschleunigens und der Begegnung mit einer über 1000jährigen Kulturgeschichte. Auf der Burg sind Museen und Ausstellungen beheimatet, entfalten sich Künstlergruppen, werden Konzerte und Schauspiele veranstaltet.

#### PRIEN AM CHIEMSEE 45km

Im Herzen Oberbayerns zwischen München und Salzburg gelegen, am Fuße der Alpen, mit Blick auf die „Kampenwand“, liegt der wunderschöne Ort Prien am Chiemsee. Der Markt Prien ist die größte Gemeinde am Chiemsee. Mit gut 10.000 Einwohnern hat er sich dennoch seinen ländlichen familiären Charakter bewahren können. Voralpenland, Berge, Schloss Herrenchiemsee und Fraueninsel laden ein zu erholsamen Tagen in wunderschöner Natur. Ob Kunst und Kultur, Segeln oder Radfahren oder einfach nur Sonnen und Ausspannen in Prien am Chiemsee ist für jeden das Richtige dabei.



(c) Waldemar Brandt



#### BERCHTESGADEN 55km

Berchtesgaden gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern im Freistaat Bayern. Die Gemeinde ist Teil der hochalpinen Region im südlichen Landkreis Berchtesgadener Land, die nahezu völlig von den Berchtesgadener Alpen und im Osten, Süden und Südwesten vom österreichischen Bundesland Salzburg umgeben ist.

Der Watzmann (2.713 m) thront in Mitten des Alpennationalparks Berchtesgaden und repräsentiert das Wahrzeichen der Tourismusregion Berchtesgaden-Königssee. Egal ob Sie sportliche Herausforderungen suchen oder lieber gemütlich und genießerisch unterwegs sein möchten: Sommers wie Winters lässt sich die Bergwelt Berchtesgadens von jedem erforschen.

#### KÖSSEN 89km

Kössen ist eine Gemeinde mit 4.251 Einwohnern im Bezirk Kitzbühel in Tirol, Österreich. Kössen liegt in der Region Kaiserwinkl in einem weiten Kessel zwischen den Chiemgauer Alpen im Norden und dem Kaisergebirge im Süden, am Zusammenfluss der Großache, des Kohlenbachs und des Weißenbachs. Nach Norden hin wird dieser Kessel durch die Talenge der Entenlochklamm („Antenloch“) abgeschlossen. Durch die Schlucht führt über die Wallfahrtskirche Klobenstein ein alter Schmugglerpfad nach Schleching.

#### ROSENHEIM 63km

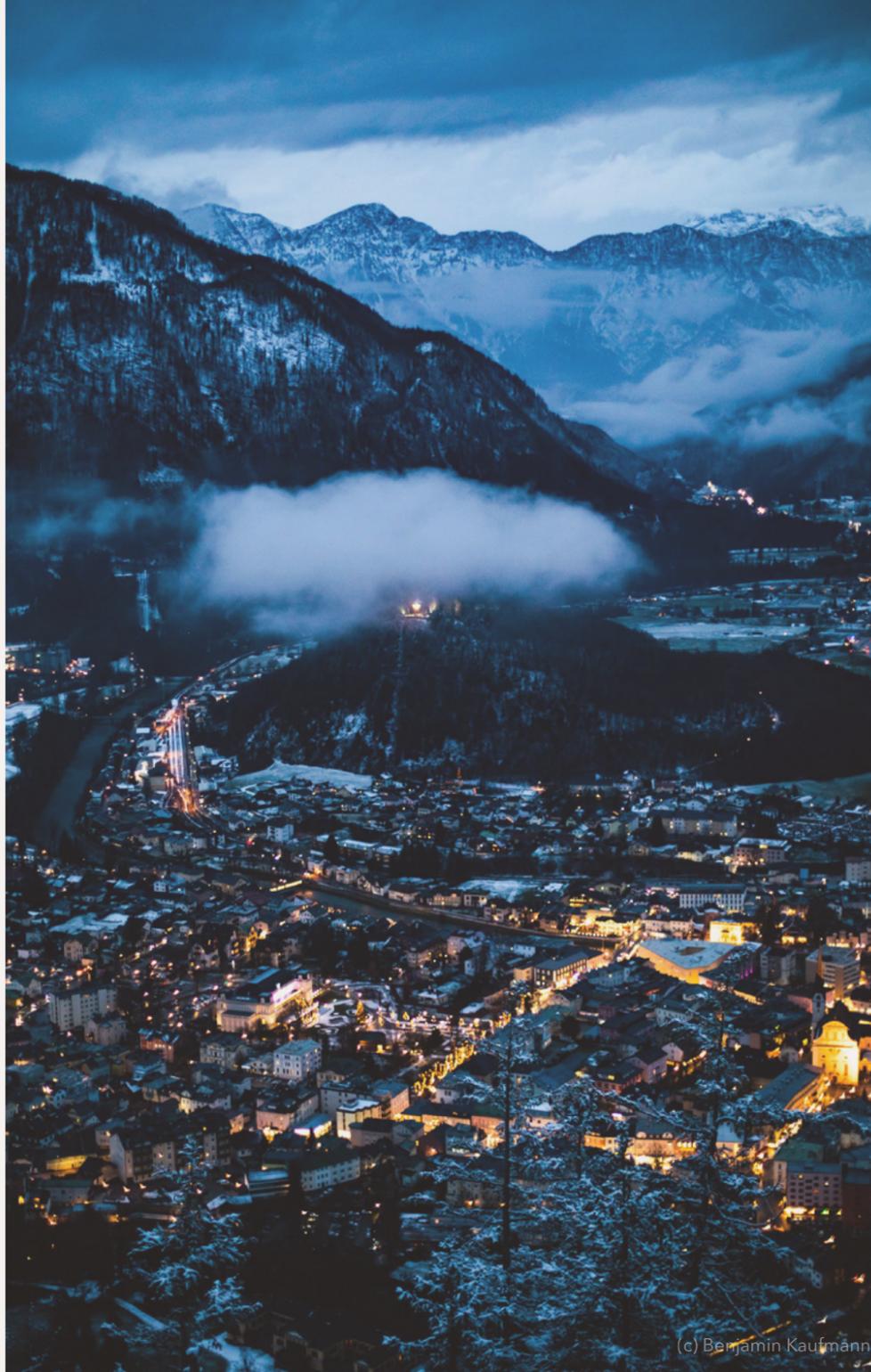
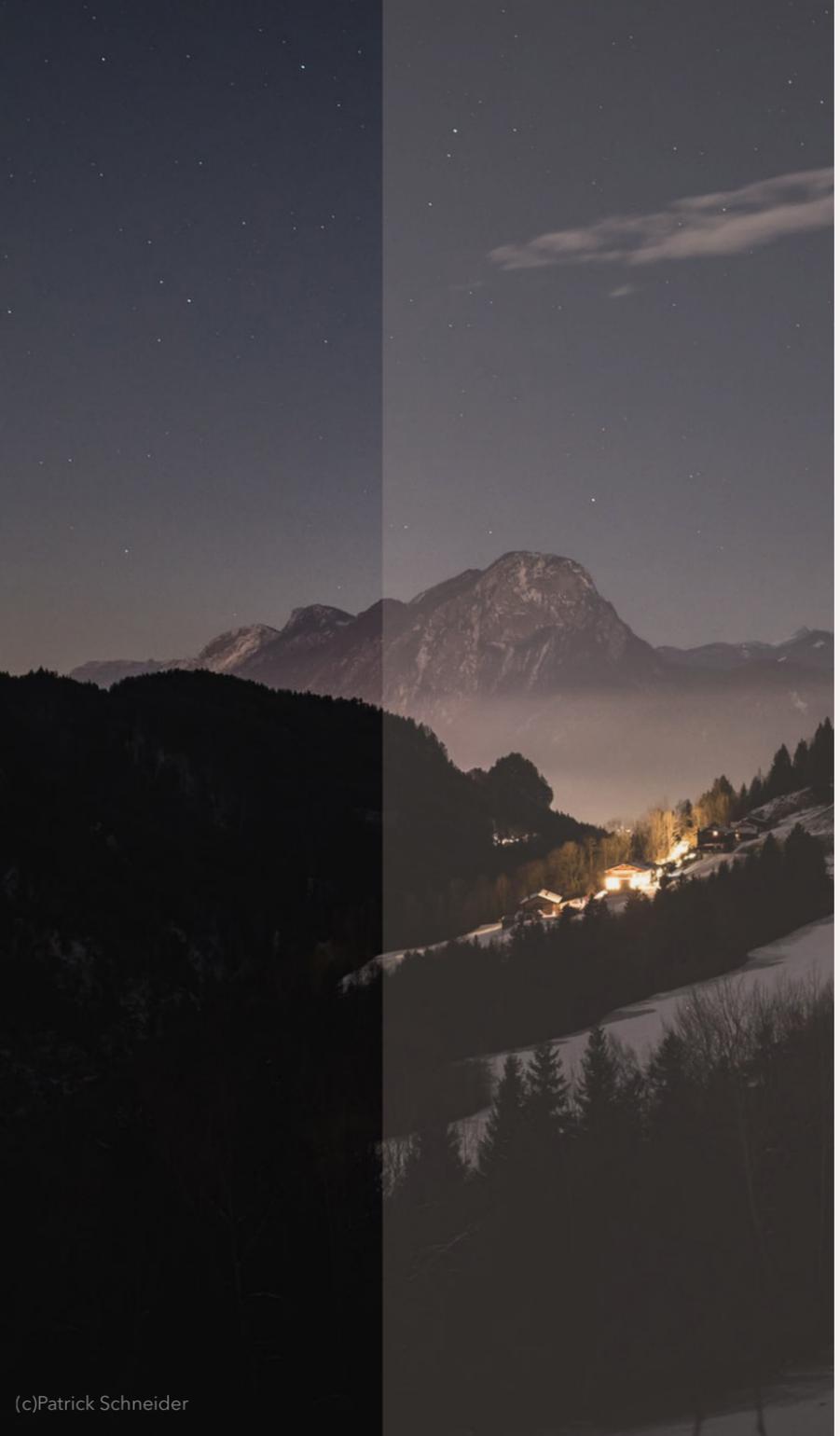
Die kreisfreie Stadt Rosenheim liegt im Alpenvorland, am Zusammenfluss von Mangfall und Inn. Mit über 60.000 Einwohnern gilt Rosenheim nach München und Ingolstadt als drittgrößte Stadt in Oberbayern.

Die Perle im Inntal zwischen Chiemsee und Wendelstein begeistert mit südlichem Flair und alpenländischem Charme. Die Stadt mit dem atemberaubenden Alpenpanorama überrascht jeden, der sich auf ihre individuelle Seiten einlässt.

#### KITZBÜHEL 83km

Kitzbühel ist eine Stadtgemeinde mit 8.331 Einwohnern im nordöstlichen Tirol in Österreich. Kitzbühel liegt rund 95 km östlich der Landeshauptstadt Innsbruck an der Kitzbüheler Ache mitten in den Kitzbüheler Alpen. Die mondäne Stadt ist international als einer der bedeutendsten Wintersportorte Österreichs bekannt.





#### KUFSTEIN 89km

Kufstein ist eine Stadtgemeinde in Tirol an der Grenze zum Freistaat Bayern. Die Stadt liegt im Tiroler Unterland und Unterinntal und ist mit 18.726 Einwohnern nach Innsbruck die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Die Stadt ist beiderseits des Inns gelegen, zwischen dem Hausberg Pendling und dem Maistaller Berg im Westen, dem Thierberg im Norden, dem Kaisergebirge und dem Stadtberg im Osten und dem Kufsteiner Wald im Süden. Die Stadt befindet sich auf rund 500 Meter Meereshöhe am Ausgang des alpinen Inntales und nur wenige Kilometer vom bayerischen Alpenvorland entfernt.

#### BAD ISCHL 89km

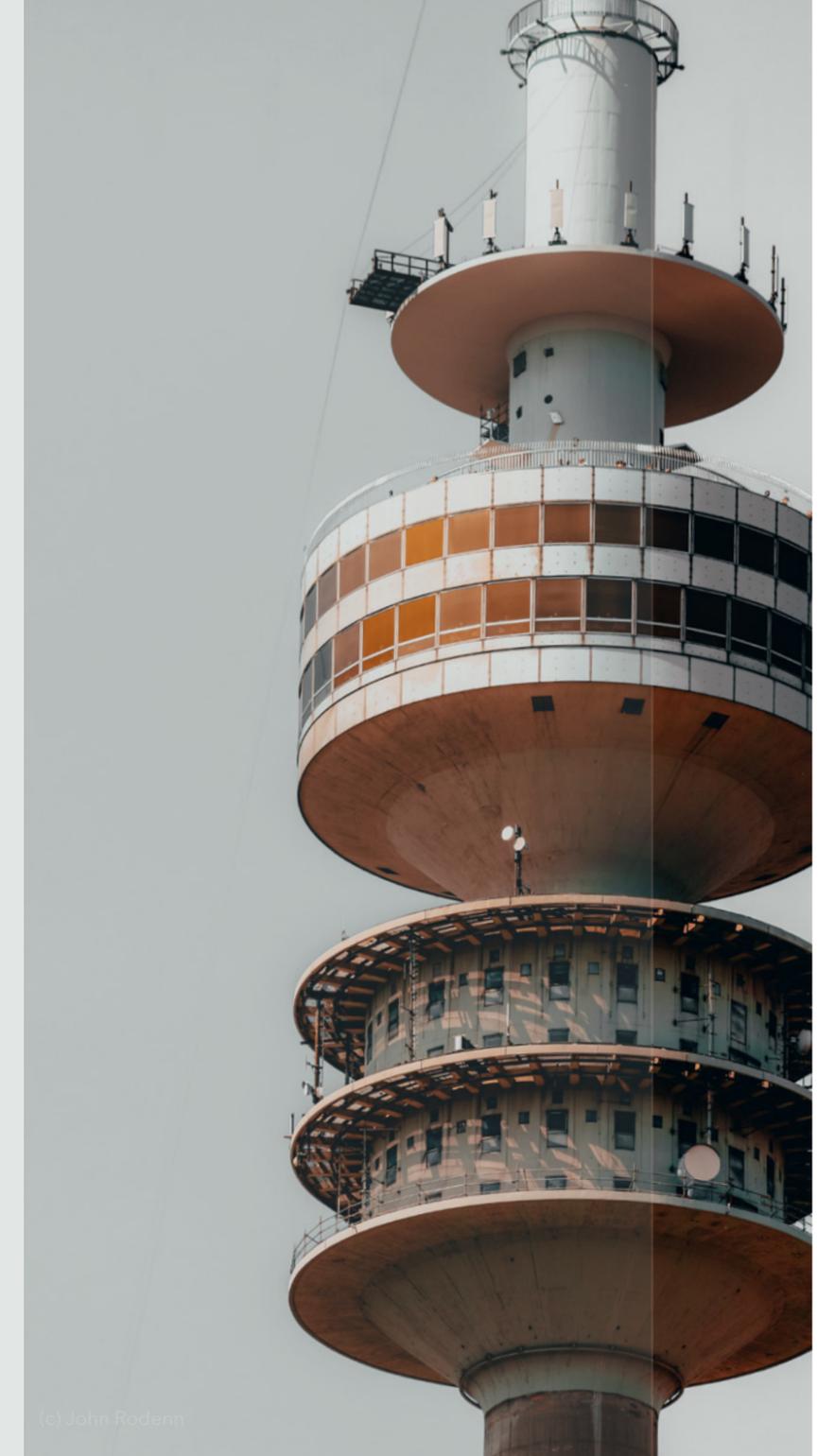
Die Stadt Bad Ischl ist ein österreichischer Kurort mit 13.895 Einwohnern im Zentrum des Salzkammergutes im südlichen Teil von Oberösterreich. Bad Ischl liegt auf 468 m Höhe in Oberösterreich. Das Zentrum des Ortes gestaltet sich halbkreisförmig von der Traun und der zufließenden Ischl umgeben; der Rettenbach mündet ebenfalls in Bad Ischl in die Traun.

## MÜNCHEN 118km

München ist mit rund 1,5 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt Bayerns und die drittgrößte Gemeinde Deutschlands. Die Stadt ist nicht nur einer der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands, sondern auch eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. München stellt den Sitz zahlreicher Behörden sowie wichtiger Universitäten und Hochschulen, sowie bedeutender Museen und Theater dar. Durch eine große Anzahl sehenswerter Bauten, internationaler Sportveranstaltungen, Messen und Kongresse sowie das Oktoberfest hat sich München zum Anziehungspunkt für den Tourismus entwickelt.



(c) Perić Stojnić



(c) John Rodarm



(c) Janis Oplinger

## WAGING AM SEE

Waging am See liegt inmitten dieser schönen Landschaft des Chiemgaus. Der See und seine vielen Nachbarseen, wie etwa der Chiemsee, sind umringt von hügeligen Landschaften und hohen Bergspitzen. Waging ist daher ideal für Naturliebhaber sowie Sportler. Skigebiete, Wandergebiete, Mountainbike Trails und zahlreiche Wassersport - Angebote, aber auch Großstädte wie München, Salzburg und Rosenheim sind innerhalb weniger Fahrstunden erreichbar.



(c) Alice Donovan

## DER WAGINGER SEE

Die Natur hat mit den fjordartigen Waginger und Tachinger See inmitten sanfter Moränenhügel die idealen Voraussetzungen für eine einzigartige Kulturlandschaft mit schönen Weilern und Dörfern gegeben. Vor der herrlichen Kulisse der Chiemgauer und Berchtesgadener Alpen lässt es sich am wärmsten See Oberbayerns sehr gut aushalten.

Eine Entdeckungsreise durch das Seengebiet führt Sie auf unzähligen Wegen zu immer neuen Highlights, z.B. das Schönramer Filz, die Wallfahrtskirche auf dem Mühlberg mit einem herrlichen Blick auf den Waginger See oder die einzigartigen Salzachauen. Die Möglichkeiten werden Ihnen nicht ausgehen, egal ob Sie lieber Rad fahren, wandern oder einfach nur spazieren gehen.

Geschützte Uferbereiche am Waginger See bieten im Schilf- und Moorgürtel einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt

ein Zuhause. So erleben Sie hier einmal mehr, wie Mensch und Natur, Tradition und moderne Urlaubswelt verbunden werden zur Freude aller, die daran teilhaben wollen.

Der historische Ortskern von Waging am See lädt ein zum Bummeln in den vielen kleinen Läden und Verweilen in einem der Cafés oder Gaststätten. Am See laden drei Strandbäder zum erholsamen oder auch sportlichen Wasserspaß ein. Aber auch Radler, Wanderer und Tennisspieler kommen in Waging auf ihre Kosten.

Und auch Kulturinteressierte werden fündig, denn Waging ist die Wiege der Bayern. Schon um 500 n. Chr. haben verschiedenste Völker die Schönheit der Region erkannt und sich hier angesiedelt, daraus haben sich dann die Bajuwaren entwickelt, die Vorfahren der Bayern.



## LAGEBESCHREIBUNG

Am nördlichen Rande des Ortszentrums von Waging am See entsteht auf einem neu erschlossenem Baugebiet eine moderne Neubausiedlung. Durch die Nähe zum Ortskern ist man innerhalb kürzester Zeit inmitten des Geschehens. In nur sechs Gehminuten sind nette Restaurants und Bars, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine Apotheke und mehrere Ärzte erreichbar.

Der Bahnhof liegt ca. 900 m vom Grundstück entfernt. Hier werden Zugverbindungen in jeden größeren Ort in der Umgebung angeboten. am östlichen Rand des Dorfkerns. Traunstein,

Salzburg, Kufstein, und viele weitere Orte in der Umgebung sind von dort aus in kürzester Zeit erreichbar. Gleich neben der Bushaltestelle befinden sich auch die Sportanlagen des Ortes.

Der Waginger See, liegt in etwa 3km vom Grundstück entfernt und ist in fünf Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Der Lageplan auf der gegenüberliegenden Seite veranschaulicht die Einbettung der geplanten Mehrfamilienhäuser in die Umgebung.



1. Bahnhof Waging (0,7km)
  2. PENNY Supermarkt (0,25km)
  3. LIDL Supermarkt (0,6km)
  4. Kirche St. Martin (0,4km)
  5. Edeka Supermarkt (0,7km)
  6. Volksbank Raiffeisenbank (0,5km)
  7. Verwaltungsgemeinschaft (0,4km)
  8. Volkshochschule Waging (0,5km)
  9. Kindergarten St. Maria (0,6km)
  10. Grundschule Waging am See (0,6km)
  11. Hausarzt (0,4m)
  12. See Apotheke (0,4km)
- Ortskernstrassen wurden mit Farbe hervorgehoben (0,4km)



## DER STEGHÄUSELWEG

Optimal erschlossen an die umliegende Infrastruktur entstehen im Steghäuselweg drei Exklusivbauten, das Mehrfamilienhaus Weitsicht und zwei Doppelhäuser Ost (Steghäuslweg 8) und West (Steghäuslweg 10). Bei der Neubebauung wurde nicht nur an die perfekte Erschließung geachtet, sondern ebenso darauf die neuen Gebäude in das Ortsbild optimal einzufügen. Moderne Architektur schließt dabei den ortsbildtypischen traditionelle Baustil keineswegs aus. Vielmehr bietet das Zusammenspiel der beiden Stilrichtungen die Möglichkeit, einzigartige und zeitlose Konstruktionen mit besonderem Charakter entstehen zu lassen.

## PROJEKTBE SCHREIBUNG

Modern - exklusiv - traditionell - innovativ und zukunftsorientiert ... Dies sind nur ein paar Schlagworte, um das Neubauprojekt in Waging am See kurz und knapp zu beschreiben.

Gebaut werden innovative Neubau - Eigentumswohnungen. Von einer 2-Zimmer-Wohnung für den Kapitalanleger bis hin zur 5-Zimmer Wohnung für den Eigennutzer ist alles dabei! Zudem können je nach Bedarf einige Wohnungen barrierefrei gestaltet werden. Der Exklusivbau eignet sich somit für jede Alters- und Benutzerstruktur.

Die hochwertigen Neubauwohnungen sind entweder mit Terrasse und Gartenanteil oder großzügigem Balkon ausgestattet. In der Architektur des Projektes wurde besonders auf offene Wohngrundrisse geachtet. Durch den

Einsatz von großen Fensterflächen werden die großzügigen Zimmer lichtdurchflutet und wirken so besonders warm und hell. Fußbodenheizung, große Balkone und Terrassen, edles Eichenparkett sowie hochwertige Fliesen in Bad und Flur sorgen für gehobenes Design und Wohnkomfort.

Der Nachhaltigkeitsgedanke des Exklusivbaus wird durch die Begrünung des Carports und der Holzverschalung des Dachgeschosses präsent. Bei der Realisierung der Mehrfamilienhäuser wurde besonderen Wert auf die verwendeten Materialien und auf eine nachhaltige Bauweise gelegt. Durch die Kombination aus den Bauweisen Massiv- und Holzbau wird der Co2 Abdruck verkleinert. KW55 Energieeffizienz wird unter anderem durch erneuerbare Energie aus PV oder Solar erricht.



## HAUS WEITSICHT

Das exklusive Mehrfamilienhaus im Steghäuselweg 2 besteht aus sechs Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Stockwerke. Durch komfortable und zeitgemäße Bauausführung ist jede Etage mit der Liftanlage zu erreichen.

Im Erdgeschoss befinden sich die beiden 3-Zimmer Gartenwohnungen, im 1. Stock befindet sich eine 2-Zimmer Starter-Eigentumswohnung, eine 3-Zimmer Wohnung mit Sonnenterrasse sowie eine 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Galerie im 2. Obergeschoss. Besondere Aussicht genießt die 4-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss mit großzügiger Raumaufteilung und ausgebauter Galerie im Dachgeschoss.





## DOPPELHÄUSER AM RÖMERGRABEN

Die exklusiven Mehrfamilienhäuser im Steghäuselweg 8 und 10 wurden als Doppelhäuser konzipiert. Unkonventioneller Weise wurden dabei die Wohneinheiten jedoch stockweise aufgeteilt.

Die beiden identischen Doppelhäuser am Römergraben West und Ost entsanden in Anlehnung zueinander und unterschieden sich lediglich in ihren gespiegelten Grundrissen.

In jedem Doppelhaus entstehen zwei großzügige 5-Zimmerwohnungen die sich in Wohnambiente und Charakter in nichts nachstehen. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss bestechen mit offenem Wohn- und Essbereich mit angrenzenden Wintergarten, Sonnenterrasse und Garten. Die Wohneinheiten im Obergeschoss trumpfen mit ausgebauter Galerie im Dachgeschoss, großzügiger Terrasse und Hinterhausgarten auf.







BAUTRÄGER

IMMO.SNOW GmbH

Maierhof 37 | A - 5280 Braunau am Inn

[www.immo.snow.at](http://www.immo.snow.at) | [info@immo.snow.at](mailto:info@immo.snow.at)

PLANUNG | ABWICKLUNG

S.N.O.W. Planungs und Projektmanagement GmbH

Höttinger Auffahrt 5 | A - 6020 Innsbruck

[www.snow.at](http://www.snow.at) | [info@snow.at](mailto:info@snow.at)