

Großgmain – Salzburg

Familienglück - Zweifamilienhaus mit Garage und Garten

Property ID: MRCG2025H0423



PURCHASE PRICE: 880.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 237 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.236 m²

Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

At a glance

Property ID	MRCG2025H0423	Purchase Price	880.000 EUR
Living Space	ca. 237 m²	Commission	3 % zuzüglich 20% USt
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	8	Usable Space	ca. 59 m²
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



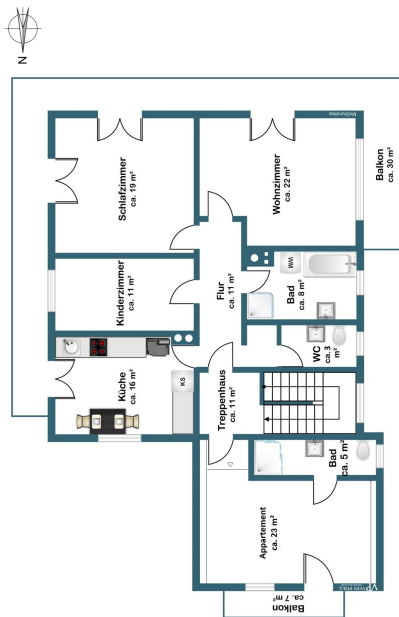
Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



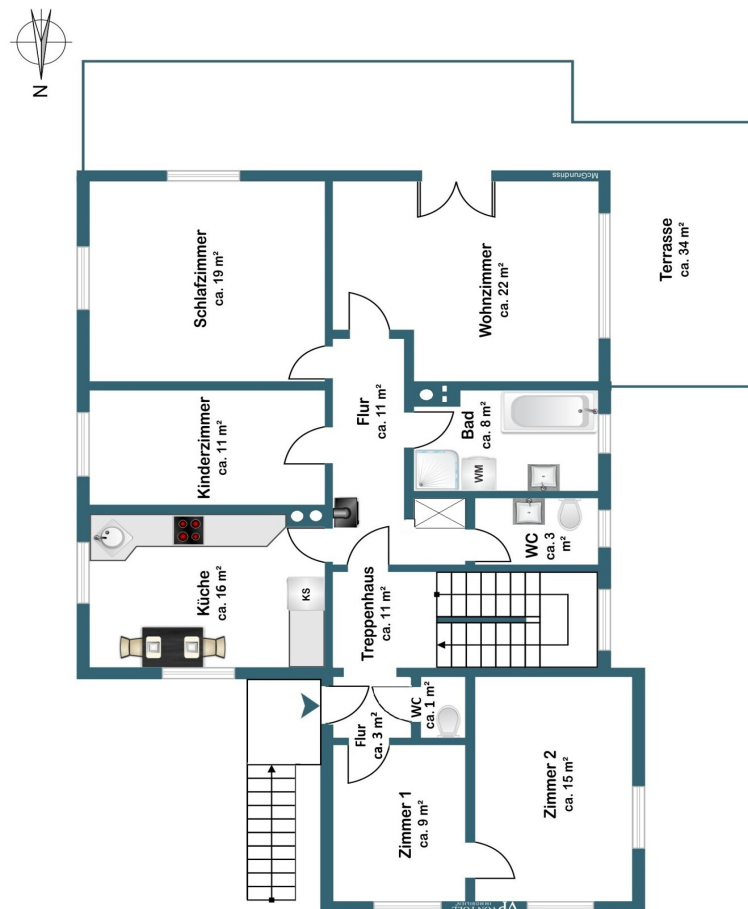
Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

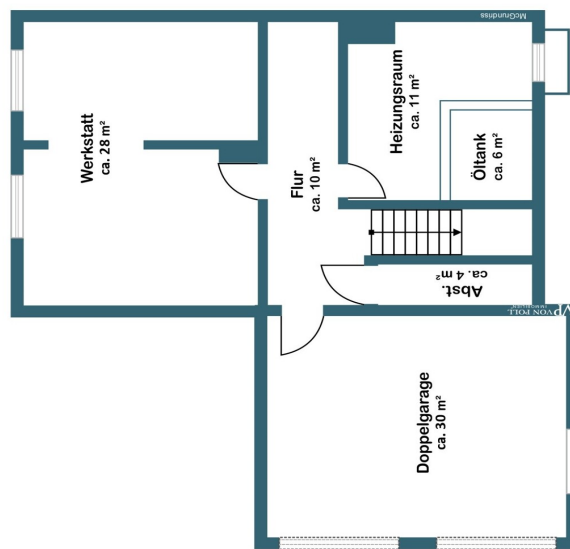
The property



Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

A first impression

Grundstücksfläche:

2.236 m² d.s.: 737 m² Baugrund und 1499 Wald bzw. landwirtsch. Fläche

Wohnfläche:

EG u OG ca. 237 (ohne Stiegenhaus ca. 22m²), Nutzfläche KG ca. 59 m² u. Garage ca. 30 m²

In diesem großzügigen Zweifamilienhaus mit Keller, befinden sich im Erdgeschoß sowie im Obergeschoß je eine abgeschlossene Wohnung und ein separates Studio. In naturnaher Lage überzeugt diese Liegenschaft durch die hervorragende Raumaufteilung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und den unverbaubaren Blick auf die umliegende Berglandschaft.

Auf einem weitläufigen Grundstück mit großem Garten und Wald bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Zwei Garagenstellplätze sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze direkt vor dem Haus sorgen für komfortables Parken. Über das abgeschlossene Treppenhaus lassen sich sowohl der Keller und die Garage, als auch beide Wohnungen und beide Studios betreten.

Die im Erdgeschoss befindliche Wohnung betritt man über einen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe und den hier situierten Kachelofen bietet, der im Winter für eine gemütlich wohlige Stimmung sorgt. Vom Flur aus sind alle Räume begehbar.

Am Anfang des Flures befindet sich auf der linken Seite die helle Möbelhaus-Küche ausgestattet mit Geschirrspüler, Cerankochfeld, Ofen, Spüle und Kühl- und Gefrierkombination. Ein gemütlicher Essplatz ist direkt am Fenster möglich. Gegenüber der Küche liegt das Tageslichtbad, welches über eine Badewanne, Dusche, Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Den Flur entlang gelangt man zum kleineren Schlafzimmer, das sich vielseitig nutzen lässt. Das größere Schlafzimmer bietet einen schönen Ausblick über die Terrasse in den Garten und reichlich Platz für ein großes Doppelbett, Nachttischchen sowie Kästen. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Terrasse, auf der lange Sommerabende genossen werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates Studio mit eigenem Badezimmer – ideal als Gästezimmer, Büro oder Rückzugsort.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere, vollständig ausgestattete Wohneinheit mit

zwei Schlafzimmern, Tageslichtbad, Küche sowie einem hellen Wohnzimmer mit Balkon und herrlichem Bergblick. Auch hier steht ein separates Studio zur Verfügung, das mit einem zusätzlichen Badezimmer und eigenem Balkon sowie einem beeindruckenden Panoramablick punktet.

Das Haus bietet zusätzlich zu den Wohneinheiten ein großzügiges Kellergeschoss, in welchem sich der Heizungskeller, Öltank, 2 Garagenstellplätze, Werkstatt und ein Abstellraum befinden.

Die Wohnung ist derzeit um € 1.900 zzgl. 250 € Betriebskosten vermietet (mit kurze Kündigungsfrist lt. Auskunft des Eigentümers).

Baujahr ca. 1971, Ausbau OG-Studio 1993

Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

Details of amenities

- Zweifamilienhaus je zwei 3-Zimmer-Wohnung plus Essküche
- weitere 2 Räume u WC im EG und
- separates Studios mit Balkon und Badezimmer im OG
- ein Holzofen in jeder der 3-Zimmer-Wohnungen
- Süd-West Terrasse im Erdgeschoss
- großer Ost-Süd-West-Balkon im Obergeschoss
- zwei Garagenstellplätze
- Abstellraum, Heizungsraum, Öltank und Werkstatt im Kellergeschoss
- 2 Kücheneinrichtungen in Weiß
- Parkettböden
- Fliesen in Flur und Sanitärräumen
- Kunststofffenster in Weiß

Betriebskosten lt. Gemeindeabrechnung 2024 bei 4 Personen:

Für Wasser, Kanal, Grundsteuer und Abfallbeseitigung monatlich € 107,42

Heizkosten ca. € 198,68

(Betriebskosten sind verbrauchsabhängig)

jährliche Rauchfangkehrerkosten 2024: € 221,85

Energieausweis: HWB 117 fGEE 1,41

Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

All about the location

Großgmain ist eine Gemeinde im Bundesland Salzburg im Bezirk Salzburg-Flachgau und liegt auf den Ausläufern des Untersbergs direkt an der Grenze zu Bayern. Die Staatsgrenze zu Deutschland stellen der Weißbach im Westen, sowie die Gemeinde Bayrisch Gmain auf der anderen Uferseite dar. Großgmain hat derzeit 2640 Einwohner. Der Dorfcharakter ist hier noch erhalten. Es befinden sich mehrere Gasthäuser, ein Supermarkt, Bank und Cafes, sowie Ärzte in der Gemeinde. Besonderheiten sind z.B. die Plainburg, die Marienkirche mit dem Mariengarten oder der Josef Meinrad-Park.

Supermarkt:

mit dem Fahrrad erreichbar in ca. 5 Minuten - ca. 1400 m

Kindergarten:

mit dem Fahrrad erreichbar in ca. 7 Minuten - ca. 1900 m

Grundschule:

mit dem Fahrrad erreichbar in ca. 7 Minuten - ca. 1900 m

Die Mozartstadt Salzburg liegt ca. 20 Fahrminuten mit dem Auto entfernt, den Flughafen erreichen Sie in ca. 15 Fahrminuten mit dem Auto oder Bus.

Reichenhall liegt ca. 10 Fahrminuten entfernt.

Auch das bayrische Berchtesgaden mit dem Königssee erreichen Sie in ca. 21 Kilometer Entfernung.

Eine der ältesten Burgruinen Österreichs, der Grafen von Plain, ist nicht nur das Wahrzeichen von Großgmain, sie bietet auch einen fabelhaften Blick auf die Ortschaft und die fantastisch umliegende Bergwelt.

Im "Salzburger Freilichtmuseum Großgmain" erwarten Sie auf ca. 50 ha 100 wieder errichtete Originalbauten aus wunderschönen Bauernhöfen, Landwirtschaft und Handwerk. Nehmen Sie sich die Zeit und begeben Sie sich auf eine Zeitreise durch sechs Jahrhunderte, auf der Sie Salzburgs ländliche Vergangenheit entdecken.

Großgmain, Naturpur unweit des Untersbergvorlands ist ein Geheimtipp für naturnahes Wohnen nahe der Mozart- und Festspielstadt Salzburg.

Wien erreichen Sie in ca. 3 Stunden mit dem Auto. Nach München fahren Sie ca. 1,5 Stunden.

Property ID: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com