

Großgmain – Salzburg

# Reason enough for your dream home - in an excellent location in Großgmain

*Property ID: MR2025G0502*



**PURCHASE PRICE: 859.000 EUR • LAND AREA: 1.126 m<sup>2</sup>**

Property ID: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

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

Property ID: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## At a glance

Property ID	MR2025G0502	Purchase Price	859.000 EUR
		Commission	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.



Property ID: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## The property





Property ID: MR2025G0502 - 5084 Großmain – Salzburg

## The property





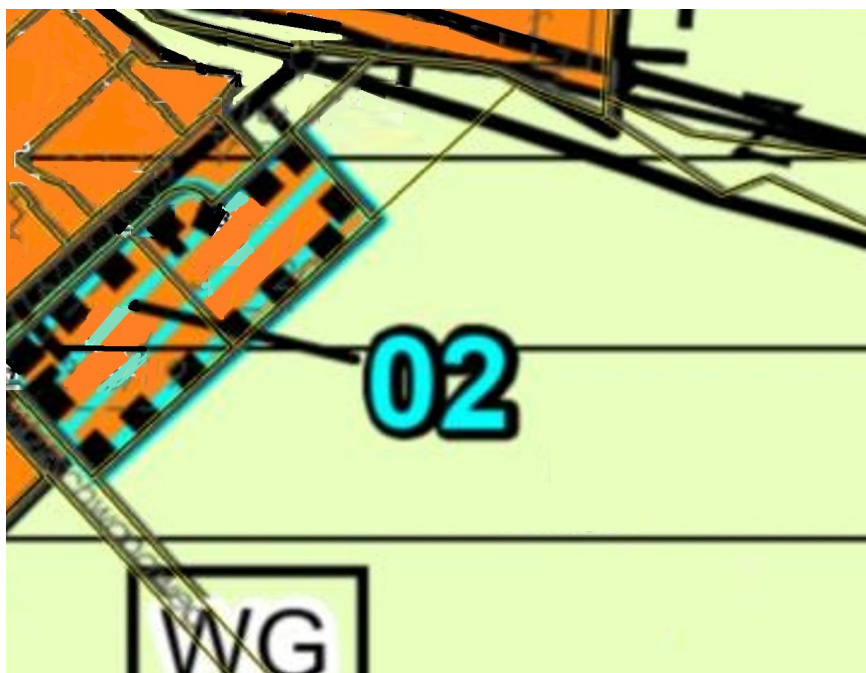
Property ID: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## The property



Property ID: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## The property





Property ID: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## A first impression

1,126 m<sup>2</sup> plot of land in a sunny, quiet location directly adjacent to a landscape and nature reserve with magnificent panoramic views of greenery and mountains – in Großgmain. Fulfill your dream of owning a home just outside the city of Salzburg and enjoy the idyllic surroundings in this sunny, tranquil location, directly bordering green spaces and situated at the end of a cul-de-sac. This beautiful plot is located in one of the most desirable areas of Großgmain, at the foot of the Untersberg mountain. It is ideally suited for nature lovers who desire a peaceful and sunny living environment. Far removed from the hustle and bustle of everyday life, you will enjoy the highest quality of life here. Total plot size 1,126 m<sup>2</sup>, consisting of: 640 m<sup>2</sup> building plot, 486 m<sup>2</sup> grassland. Fully serviced – water, sewage, and electricity. Your ideal location is ready for the construction of your dream home or the already approved plans for a residential building with two apartments (ground floor + upper floor), each with approximately 75 m<sup>2</sup> of living space, totaling approximately 150 m<sup>2</sup>. Property features: The southeast-facing plot borders directly onto expansive grassland. To the east lies the legendary Untersberg mountain and the Untersberg foothills nature reserve. To the west, the German Lattengebirge mountain range offers a view. A small stream flows along the northern edge of the property. And to the north, the venerable Plainburg castle stands majestically. Here, the dream of comfortable living with magnificent views of the surrounding greenery, the open landscape, and the stunning mountain panorama comes true. You can reach Salzburg's old town in about 19 minutes and Bad Reichenhall in about 15 minutes.

Property ID: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Details of amenities

Bauliche Ausnutzbarkeit gemäß Bauplatzerklärung, Bescheid 26.3.2021

- Zufahrt über die Gemeindestraße
- Lage im erweitertem Wohngebiet, gelbe Zone
- GRZ max. 0,15 (GFZ 0,299, BMZ 1,16) mögliche Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche

- höchster Punkt (First) max. 10 m, Traufe/Gesimse max. 6 Meter
- maximal 2 Vollgeschoße
- Bebauungsabstand 5 m zu den Nachbargrundstücken
- Bauweise offen-freistehend (§ 58 ROG 2009)
- Dachform Satteldach, Dachneigung mindestens 20 Grad
- Wasserversorgung Trinkwasser über Ortswasserleitung
- Abwasserbeseitigung Ortskanal
- Oberflächen-/Festflächenwässer, Versickerung auf Eigengrund od. Einleitung in einen Vorfluter
- Einfriedung durchströmend - Bepflanzung, heimischen Pflanzen zB. Liguster, Eiben
- Hauptwohnsitz ist zu begründen (kein 2.Wohnsitzgebiet)

Ein naturschutzrechtliches Verfahren wurde bereits eingeleitet (Ansuchen um Kanalbaubewilligung DI. Anselmi) und liegt der Baubehörde der Gemeinde vor. Die Bewilligung muss noch erwirkt werden.

Property ID: MR2025G0502 - 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 - ca. 1 km entfernt :  
fußläufig erreichbar in ca. 14 Gehminuten oder 2 Minuten mit dem Auto

Kindergarten - ca. 1,3 km entfernt:  
fußläufig erreichbar in ca. 18 Gehminuten oder 3 Minuten mit dem Auto

Grundschule:  
fußläufig erreichbar in ca. 14 Gehminuten, oder 2 Minuten mit dem Auto

Die Altstadt Salzburgs liegt ca. 19 Fahrminuten mit dem Auto entfernt, den Flughafen erreichen Sie in ca. 16 Fahrminuten mit dem Auto per Bus. Reichenhall liegt nur etwa 15 Fahrminuten entfernt.

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: MR2025G0502 - 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](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)