

Großgmain – Salzburg

Pure living pleasure - XL detached house in a sunny, quiet location - Großgmain

Property ID: MR2025H0111



PURCHASE PRICE: 1.550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 227 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 791 m²

Property ID: MR2025H0111 - 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: MR2025H0111 - 5084 Großmain – Salzburg

At a glance

Property ID	MR2025H0111
Living Space	ca. 227 m²
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3

Purchase Price	1.550.000 EUR
Commission	3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: MR2025H0111 - 5084 Großmain – 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: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



Property ID: MR2025H0111 - 5084 Großmain – Salzburg

The property



Property ID: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



Property ID: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



Property ID: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

The property



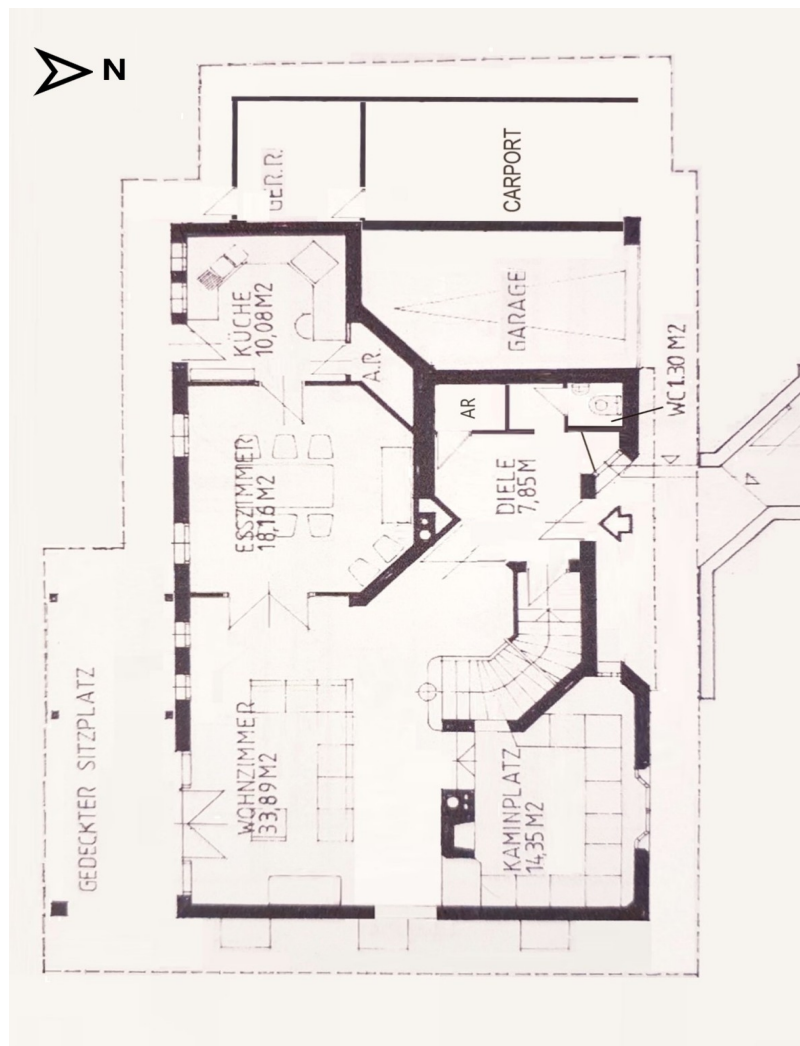
Property ID: MR2025H0111 - 5084 Großmain – Salzburg

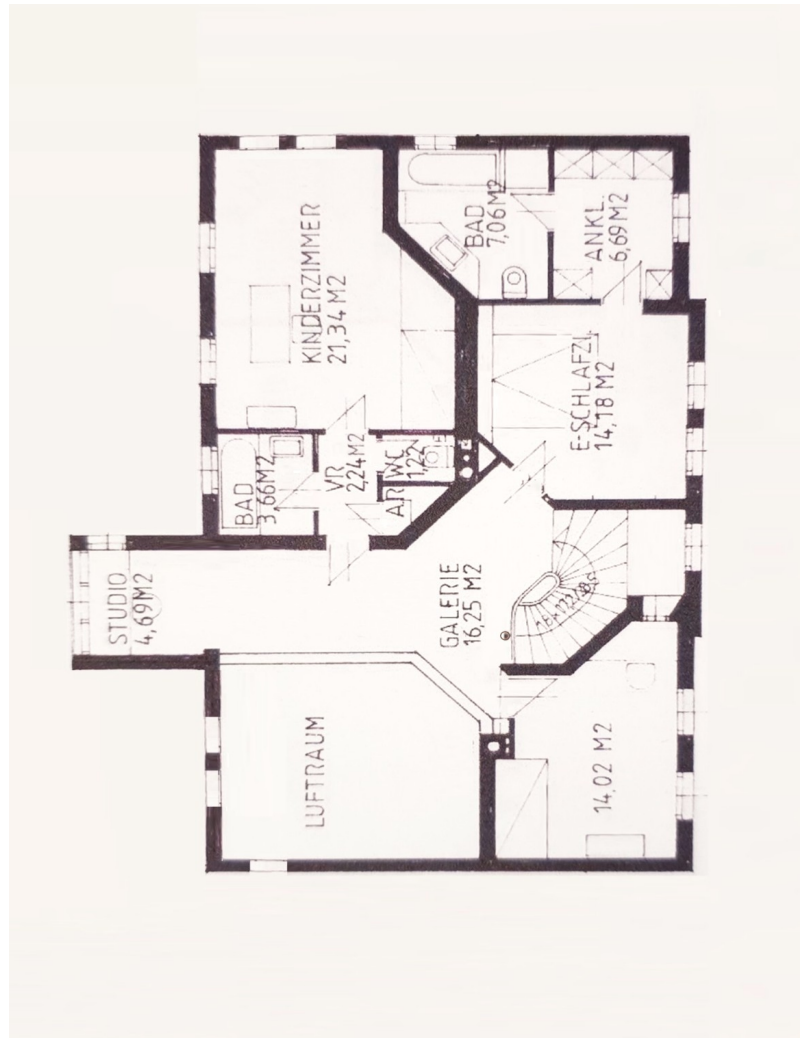
The property

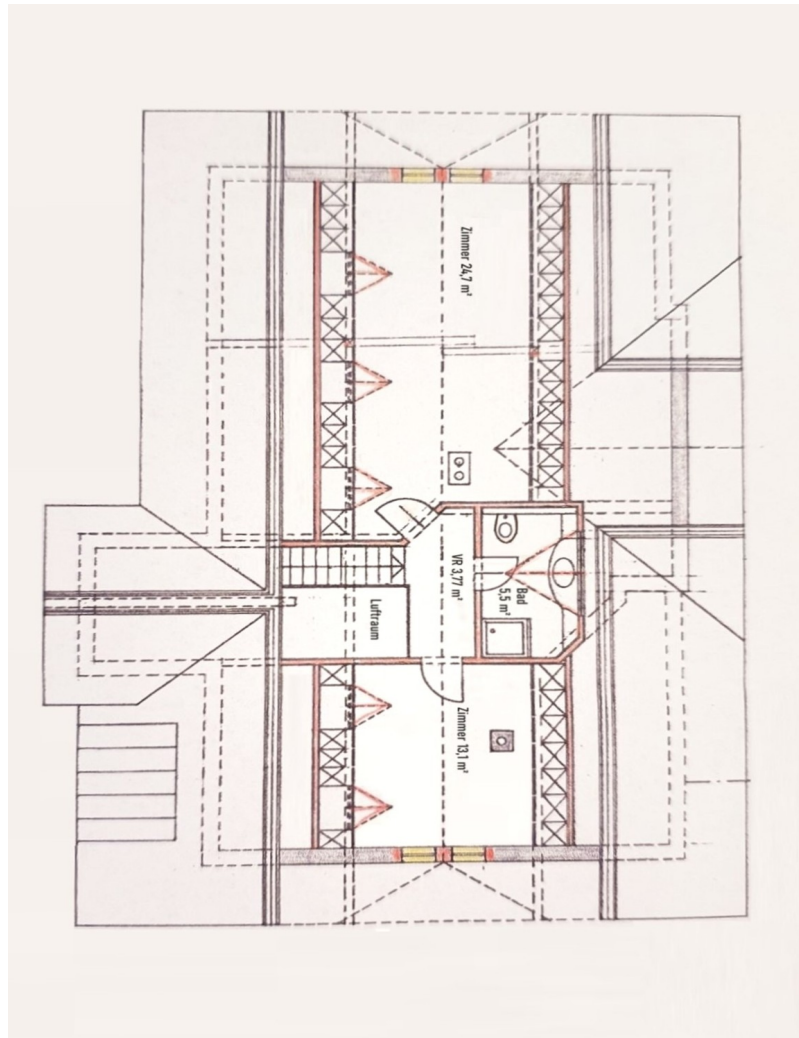


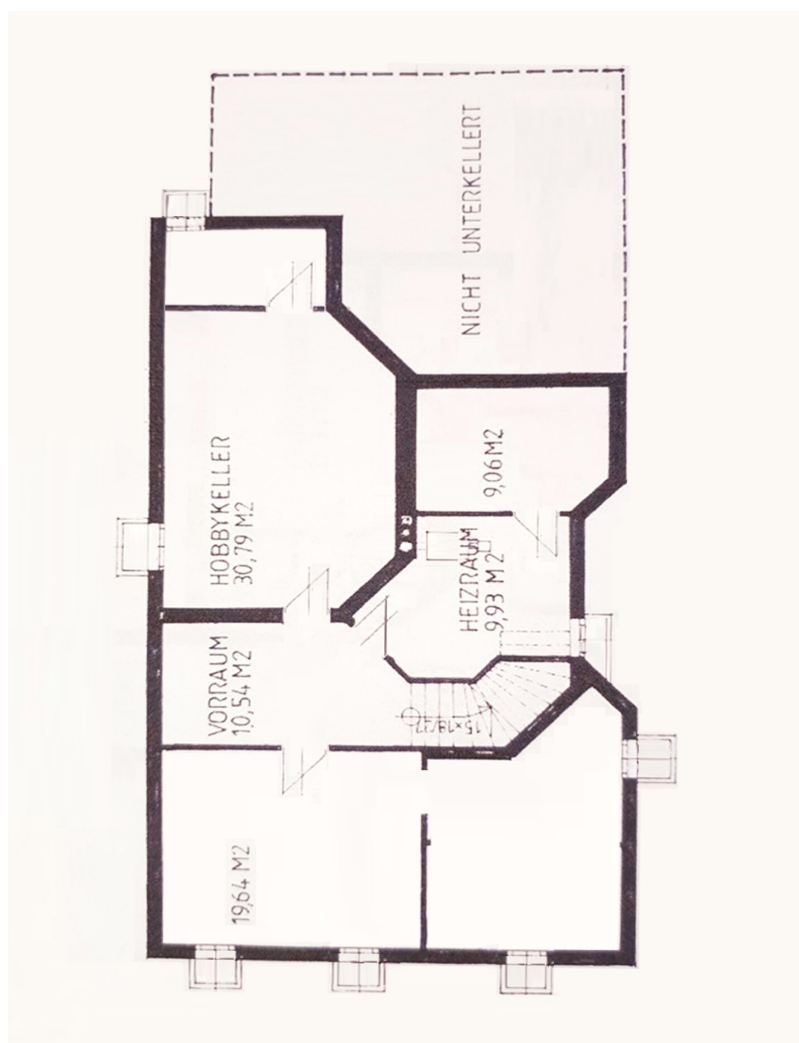
Property ID: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

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: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

A first impression

Impressive country house for pure living pleasure in Großgmain. Live in a natural setting, in a wonderfully sunny and peaceful location with views of the German Lattengebirge and Untersberg mountains – not far from the city of Salzburg and just a stone's throw from Bad Reichenhall. Good infrastructure: bus stop, kindergarten, primary school, and shops are all within easy walking distance. Salzburg city center is approximately a 15-minute drive away. The property comprises 791 m² of land, including a house with approximately 227 m² of living space (total floor area on the ground, first, and attic floors), an approximately 80 m² basement, a 13 m² garage, an 11 m² carport, and a 4 m² garden shed. The spacious entrance hall leads to the light-filled living room, which extends to the roof ridge. From here, you can enjoy the view of the attractive gallery. You can also enjoy the view of the south-facing terrace and the beautiful garden. The impressive living area is ideal for entertaining friends and family. The fireplace with its glass-fronted window provides extra warmth on cold days and is heated by the cozy en-suite living room. Elegant double wooden doors lead into the spacious dining room, which in turn opens into the superbly equipped Braal kitchen, complete with a pantry and another access point to the terrace and garden. The terrace offers two sunbathing areas and a covered section, all with stunning views of the German Lattengebirge mountains and the beautifully landscaped garden. The ground floor also includes a storage room, a cloakroom, and a guest WC. An open staircase leads to the private upper floor. The impressive gallery provides a unique workspace with a view. A large children's room is accessed via a separate anteroom with a built-in bar. A bright bathroom with a bathtub and a separate WC are also located on this floor. The comfortable master bedroom ensures a restful night's sleep and features a separate dressing room. The en-suite bathroom, complete with a vanity, bathtub, shower, WC, and window, offers everything you need for a perfect start to your day. Another room offers versatile use; it can serve as a children's room, office, hobby room, etc. A wooden staircase leads from the gallery on the upper floor to the self-contained apartment in the attic. From the small anteroom, the spacious, light-filled living room is situated, featuring built-in wardrobes integrated into the sloping ceiling. A cozy bedroom and the small, bright bathroom with shower, washbasin, and toilet boast an impressive glass window. The basement offers a large hobby room with a sauna and an adjacent wine cellar. A large storage room leads to the extra-large utility room, which has connections for two washing machines and dryers. New heating technology was installed in the boiler room in 2016. The burner, hot water boiler, and supply lines were all replaced. Behind this lies the tank room with the 5,000-liter oil tank. A single garage, a carport with an attached garden shed, and the attractive front garden complete this impressive property in a beautiful location in Großgmain. Energy certificate:

HWB 89 fGEE 1.37

Property ID: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Details of amenities

- Braal-Küche in Cremeweiß
- Terrakotta-, Laminat- und Fliesenböden
- drei Bäder mit cremefärbigen, weißen Fliesen
- Gästetoilette im EG
- Kamin mit Sichtglas
- Fußbodenheizung und Radiatoren, 2 Heizkreise
- Öl-Zentralheizung
- Kabel-TV und Sat-Anlage im DG
- Sauna
- Garage, Carport und zwei freie Stellplätze
- Baujahr 1985

Betriebskosten: monatlich dzt. ca. € 391,- (derzeit 3 - 4 Personen), enthalten sind :
ca. € 181,-Gemeindeabgaben (Wasser, Kanal, Grundsteuer, Abfallbeseitigung) und
ca. € 210,- Heizkosten

zuzüglich Versicherung dzt. € 130,- und zuzüglich Holz für Kaminofen, TV etc.

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig.

Energieausweis: HWB 89 fGEE 1,37

Property ID: MR2025H0111 - 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:

fußläufig erreichbar in ca. 10 Gehminuten - 500 m

Kindergarten:

fußläufig erreichbar in ca. 12 Gehminuten, ca. 550 m

Grundschule:

fußläufig erreichbar in ca. 11 Gehminuten, ca. 400 m

Die Mozartstadt Salzburg liegt ca. 15 Fahrminuten mit dem Auto entfernt, den Flughafen erreichen Sie in 10 Fahrminuten mit dem Auto oder Bus.

Reichenhall liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Auch das bayrische Berchtesgaden mit dem Königssee erreichen Sie in ca. 18 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: MR2025H0111 - 5084 Großmain – 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