

Großgmain – Salzburg

# Herrliche Lage mit XL-Garten u. Bergblick - Einfamilienhaus - Großgmain

Número de propiedad: MR2024H0101



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

PRECIO DE COMPRA: 970.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 907 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

## De un vistazo

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Número de propiedad   | MR2024H0101    |
| Superficie habitable  | ca. 170 m²     |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo |
| Habitaciones          | 6              |
| Dormitorios           | 4              |
| Baños                 | 2              |

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 970.000 EUR                                         |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                    |
| Comisión               | 3 % zuzüglich 20 % Ust.                             |
| Método de construcción | Sólido                                              |
| Espacio utilizable     | ca. 68 m²                                           |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Balcón |

Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Datos energéticos

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía   | Aceite              |



Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propiedad





Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propiedad





Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großmain – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propiedad





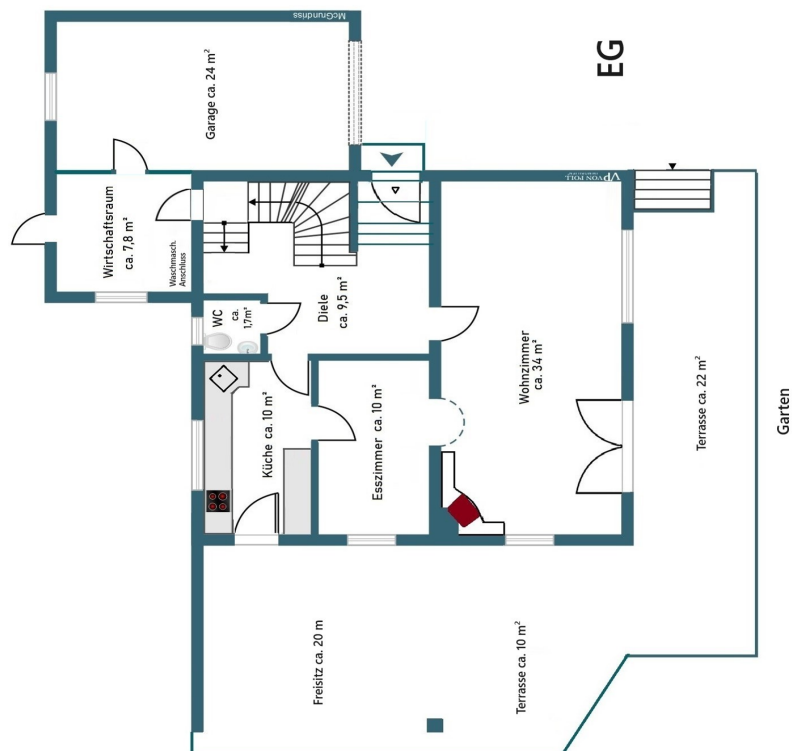
Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propiedad

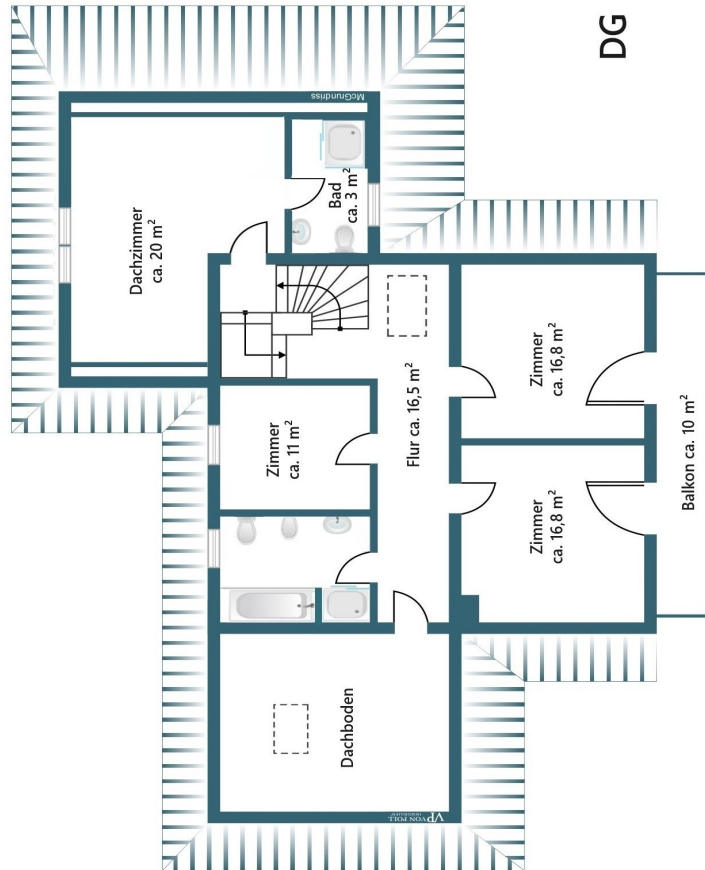


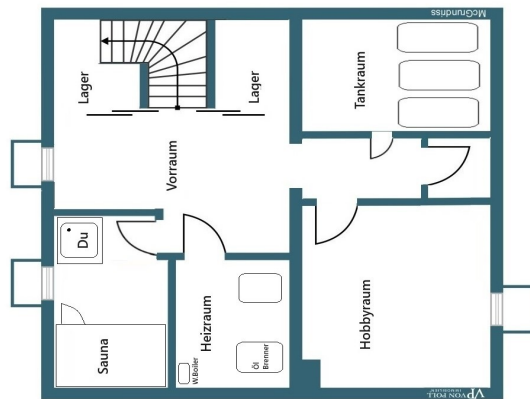
Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Planos de planta









KG

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Una primera impresión

Pures Wohnvergnügen in sonniger Ruhelage Großgmain Wohnen in naturnaher Umgebung, in herrlich sonniger Ruhelage mit Blick auf das deutsche Lattengebirge und den Untersberg - unweit der Stadt Salzburg und nur ein Katzensprung nach Bad Reichenhall. Gute Infrastruktur, Bus, Kindergarten, Krabbelstube, Volksschule und Einkaufen in wenigen Minuten erreichbar und nur ca. 15 Fahrminuten in die Stadt Salzburg. Flächen: ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche EG u. DG, ca. 20 m<sup>2</sup> Freisitz und ca. 32 m<sup>2</sup> Terrasse Süd-Westausrichtung, ca. 68 m<sup>2</sup> Kellergeschoß, ca. 24 m<sup>2</sup> Garage, ca. 15 m<sup>2</sup> Dachbodenfläche, Stellplatz unter Dach sowie 2-3 Freistellplätze. Das in massiver Ziegelbauweise errichtete Einfamilienhaus mit 5 Zimmern, 2 Bäder, Küche und separaten Esszimmer wurde ca. 1972 errichtet. Aufteilung: Vom Windfang ist die Diele mit dem offenen Stiegenhaus zugänglich. Die geräumige, separate Küche bietet viel Platz für eine moderne Küche und führt weiter ins offene Esszimmer. Durch einen Rundbogen ist das Herzstück, das große, einladende Wohnzimmer mit offenem Kamin zugänglich. Angrenzend liegt die Südterrasse, die den herrlichen Blick in den großzügigen, nach Süden und Westen ausgerichteten Garten und den schönen Bergblick eröffnet. Nach Westen verläuft die Terrasse weiter bis zum Freisitz; diese gemütliche, überdachte Terrasse lädt zum geselligen Beisammensein, Grillen oder nur zum Entspannen ein. Vom Freisitz ist die Küche direkt zugänglich. Ein Gäste-WC mit Fenster, ein Vorraum und der Wirtschaftsraum komplettieren das durchdachte Raumprogramm in der ersten Wohnetage. Das obere Wohngeschoß: ist gleichzeitig das Dachgeschoß und ist über die offene Stiege erreichbar. Im Halbstock liegt oberhalb der Garage ein geräumiges Dachzimmer, mit separatem Duschbad inkl. WC und Fenster. Weiter führt die Stiege in den geräumigen Vorraum der oberen Privatetage. Zwei helle, große Schlafzimmer sind südseitig ausgerichtet und bieten jeweils einen Zugang zum Balkon. Vom großzügigen Südbalkon genießen Sie den fabelhaften Ausblick zum Untersberg und zum Deutschen Lattengebirge. Das geräumige Bad ist mit Wanne, Dusche, Bidet, Toilette und Fenster ausgestattet. Ein weiteres Zimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup> kann als Kinderzimmer, Schrankraum, Büro uvm. genutzt werden. Weiters dient ein Dachboden in dieser Etage als Lagerfläche. Das geräumige Kellergeschoß bietet mehrere Lagerbereiche, einen großen Hobbyraum, einen Saunaraum mit Dusche sowie den Heiz- und Tankraum. Für Ihre PKW's steht eine geräumige Garage sowie 1-2 Parkplätze mit einer Teilüberdachung neben der Garage und weitere 1-2 freie Stellplätze davorliegend zur Verfügung. Eine wunderbare Wohnlage abseits des hektischen Treibens der Stadtzentren wartet auf eine Renovierung, um den Ansprüchen einer perfekten Wohnimmobilie gerecht zu werden. Betriebskosten: dzt. ca. € 300,- (1 Person); enthalten sind: Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfallentsorgung und Heizung - Betriebskosten sind verbrauchsabhängig; Energieausweis 207 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE



2,36 - Baurichtlinien: GRZ 0,15, Firsthöhe 10 m, Traufenh. 6m, Dachneigung 20 °.

Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Todo sobre la ubicación

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 2650 Einwohner. Der Dorfcharakter ist hier noch erhalten. Es befinden sich mehrere Gasthäuser, ein Supermarkt, Bank und Café's 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 - 900 m Kindergarten und Krabbelgruppe: fußläufig erreichbar in ca. 12 Gehminuten, ca. 850 m Grundschule: fußläufig erreichbar in ca. 11 Gehminuten, ca. 700 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, Burggrafen 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, hier genießen Sie Natur pur unweit des Untersbergvorlands. Die nahe Grenze zu Deutschland mit angrenzendem Bayrisch Gmain und Reichenhall gilt als Geheimtipp für naturnahes Wohnen nahe der Mozart- und Festspielstadt Salzburg.

Número de propiedad: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburgo

**E-Mail:** [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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