Großgmain

Seelenschmeichler - Wohngenuss in Großgmain

Número de propiedad: MR2024H0301

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 227 m^2 • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 791 m^2

Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

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

Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

De un vistazo

Número de propiedad	MR2024H0301
Superficie habitable	ca. 227 m²
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3

Precio de compra	1.650.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	3 % Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Información energética	En trámite

Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

La propiedad

Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

La propiedad

Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

La propiedad

Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

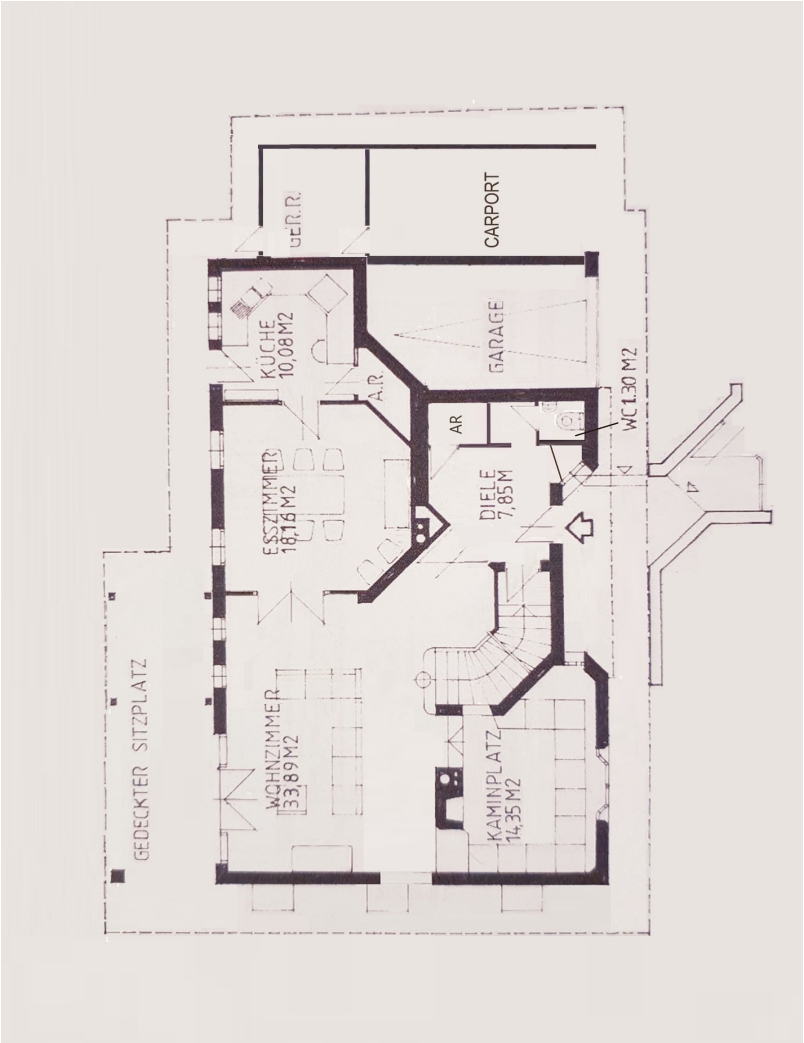
La propiedad

Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

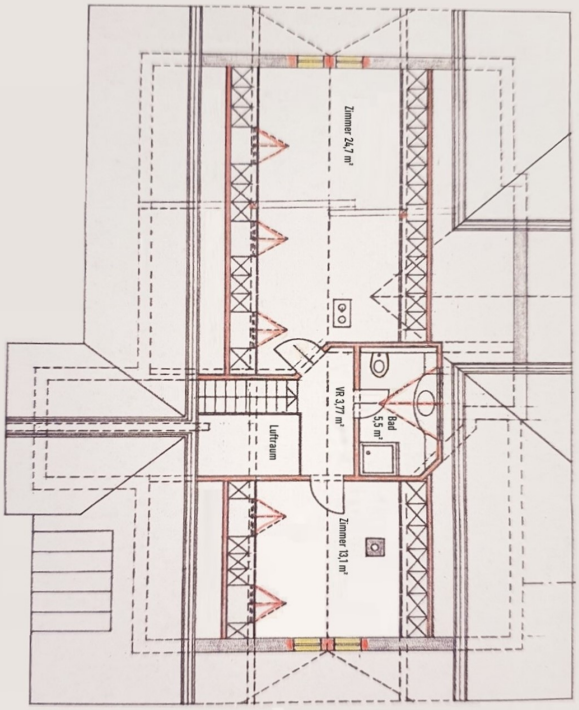
La propiedad

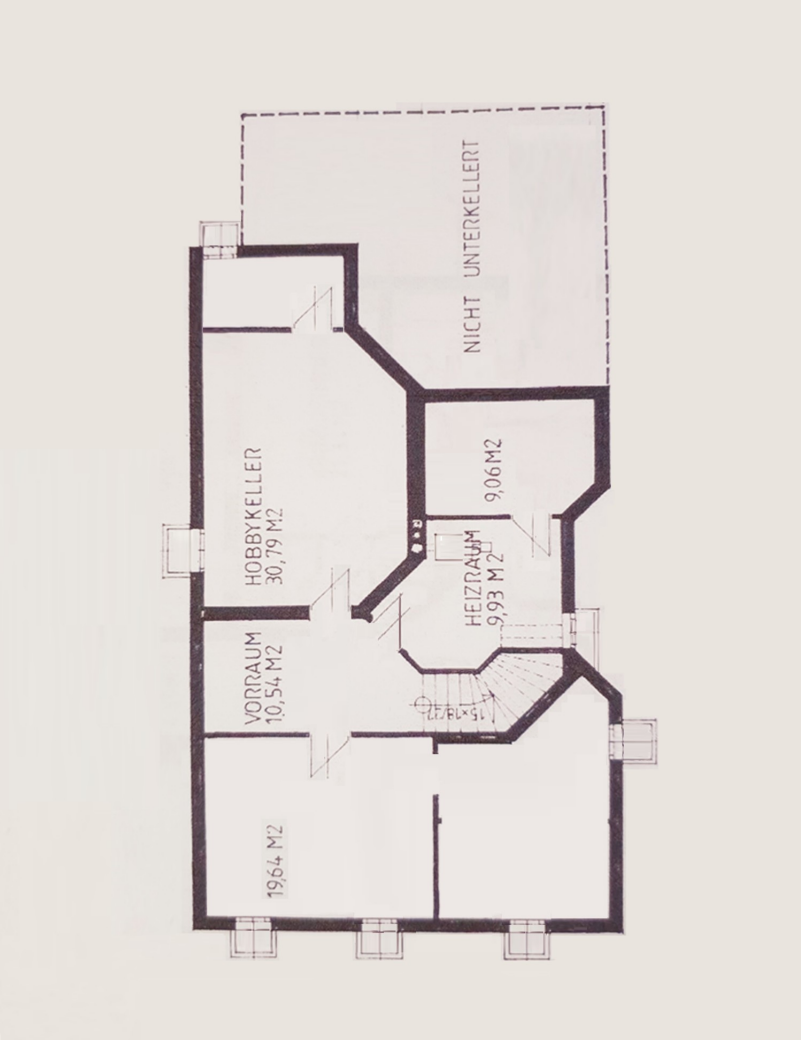
Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

Planos de planta



STUDIO
4,69M2
BAD
3,66M2
KINDERZIMMER
21,34 M2
VR
2,24M2
AR
WC
1,22
1,25
BAD
7,06M2
ANKL
6,69M2
E-SCHLAFZ.
14,18 M2
GALERIE
16,25 M2
LUFTRAUM
14,02 M2


Zimmer 24,7 m²
Bad
5,5 m²
VR 3,77 m²
Luftraum
Zimmer 13,1 m²



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: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

Una primera impresión

Landhaus Surprise - pures Wohnvergnügen in 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, Volksschule und Einkaufen in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ca. 15 Fahrminuten in die Stadt Salzburg Grundstück 791 m², Wohnnutzfläche ca. 277 m² EG, OG u .DG, ca. 90 m² KG, Garten ca. 500 m² Von der geräumigen Diele ist das lichtdurchflutete, bis in den Giebel offene Wohnzimmer zugänglich. Hier eröffnet sich der Blick in die attraktive Galerie. Genießen Sie zudem den Ausblick auf die zur Südseite gelegene Terrasse und dem herrlichen Garten. Der repräsentative Wohnbereich ist bestens geeignet für geselliges Beisammensein mit Freunden und Familie. Der Kamin mit Glassichtfenster sorgt hier für zusätzliche wohlige Wärme an kalten Tagen und wird vom kuscheligen Kaminzimmer en suite beheizt. Durch eine doppelflügelige, elegante Holztüre ist das geräumige Esszimmer zugänglich und führt weiter in die bestens ausgestattete Braal-Küche, die mit Speis punktet und einen weiteren Zugang zur Terrasse und Garten bietet. Die Terrasse verfügt über zwei Sonnenplätze und einen überdachten Platz, mit herrlichem Blick aufs Deutsche Lattengebirge und dem schön angelegten Garten. Im Erdgeschoß befindet sich zudem ein Abstellraum, eine Garderobe und das Gäste-WC. Die offene Stiege führt Sie in die Privatebene im Obergeschoß. Die beeindruckende Galerie bietet einen besonderen Arbeitsplatz mit Aussicht. Ein großes Kinderzimmer ist über einen separaten Vorraum zugänglich, der mit Schanknische ausgestattet ist. Zudem sind hier ein helles Wannenbad und ein separates WC situiert. Das gemütliche Schlafzimmer spendet erholsame Nachtruhe und ist mit extra Ankleide eingerichtet. Das Bad en suite mit Waschtisch, Wanne, Dusche, WC und Fenster, bietet alles für einen guten Start in den neuen Tag. Ein weiteres Zimmer findet vielseitige Verwendung; als Kinderzimmer, Büro, Hobbyraum udgl. Von der Galerie im Obergeschoß ist über eine Holzstiege die Einliegerwohnung im Dachgeschoß zugänglich. Vom kleinen Vorraum ist das geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer situiert, das mit Einbauschränken in der Schräge punktet. Ein kuscheliges Schlafzimmer und das kleine, helle Bad mit Dusche, Waschtisch und WC, begeistert mit imposanter Glasfensterkonstruktion. Das Kellergeschoß bietet einen großen Hobbyraum mit Sauna und dem daneben liegenden Weinkeller. Ein großer Lagerraum führt weiter in den XL-Wirtschaftsraum, der Anschlüsse für zwei Waschmaschinen und Trockner bietet. Im Heizraum wurde 2016 eine neue Heiztechnik eingebaut. Brenner, Warmwasserboiler sowie die Zuleitungen wurden erneuert. Dahinter liegt der Tankraum mit dem 5.000 L Öltank. Eine Einzelgarage sowie Carport mit angebautem Gartengeräteraum und der ansprechende Vorgarten komplettieren die

eindrucksvolle Liegenschaft, in herrlicher Lage Großgmain. Betriebskosten: monatlich dzt. ca. 364,- inkl. Gemeindeabgaben (Wasser, Kanal, Grundsteuer, Abfallbeseitigung) ca. € 164,- und Heizkosten ca. € 200,-. Zuzgl. Versicherung, Holz etc. Betriebskosten sind Verbrauchsabhängig. Energieausweis: HWB 89 fGEE 1,37

Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

Detalles de los servicios

- 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
- Energieausweis: HWB 89, fGEE 1,37

Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

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 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.

Número de propiedad: MR2024H0301 - 5084 Großgmain

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com