

Großgmain – Salzburg

Puro placer de vivir: casa unifamiliar XL en una zona soleada y tranquila - Großgmain

Número de propiedad: MR2025H0111



PRECIO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 227 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 791 m²

Número de propiedad: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

- 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: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

De un vistazo

Número de propiedad	MR2025H0111
Superficie habitable	ca. 227 m ²
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3

Precio de compra	1.550.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Datos energéticos

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

Número de propiedad: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propiedad



Número de propiedad: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propiedad



Número de propiedad: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propiedad



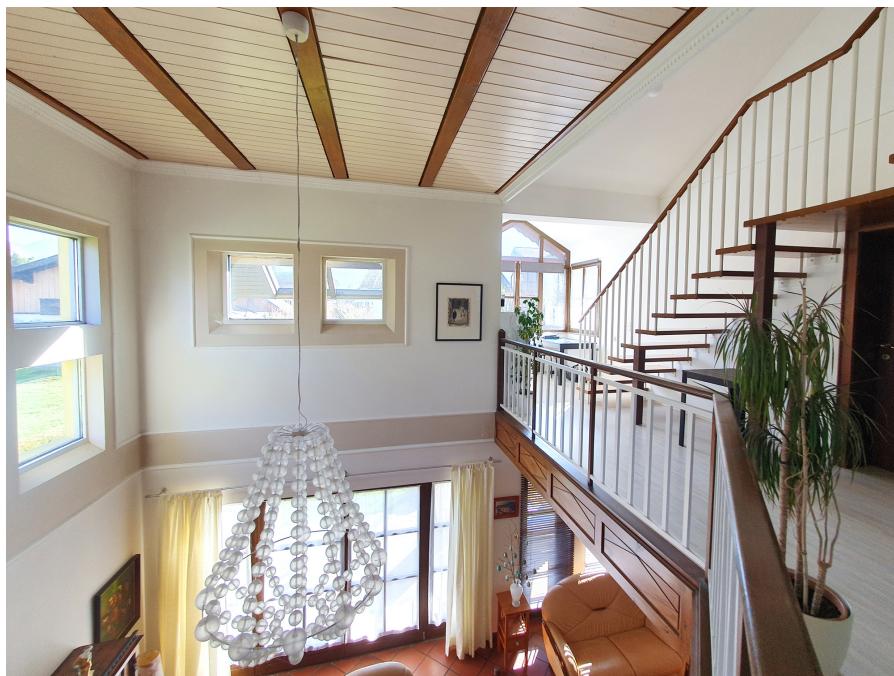
Número de propiedad: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propiedad



Número de propiedad: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propiedad



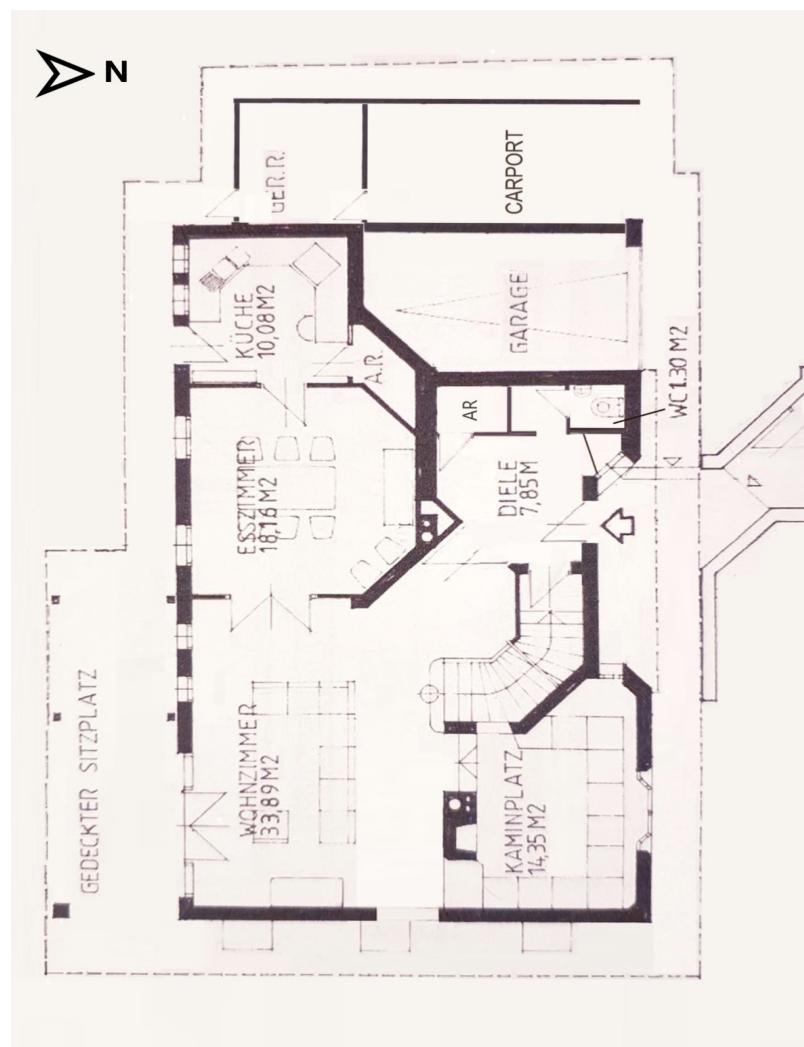
Número de propiedad: MR2025H0111 - 5084 Großmain – Salzburg

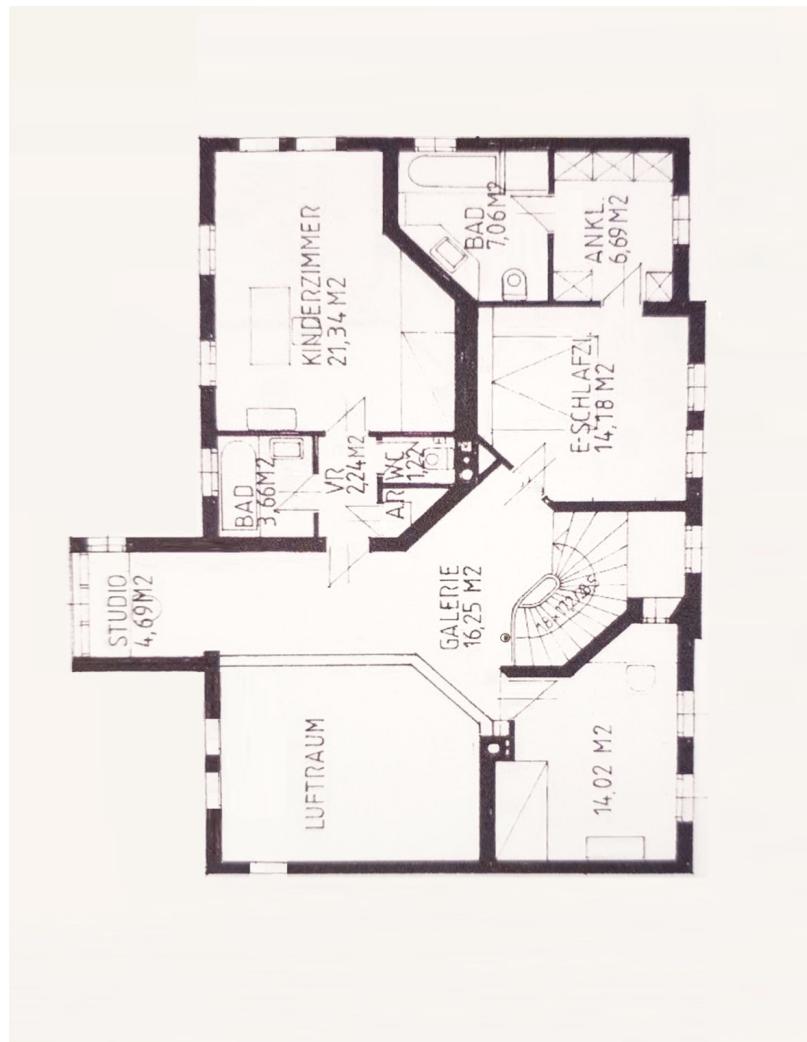
La propiedad

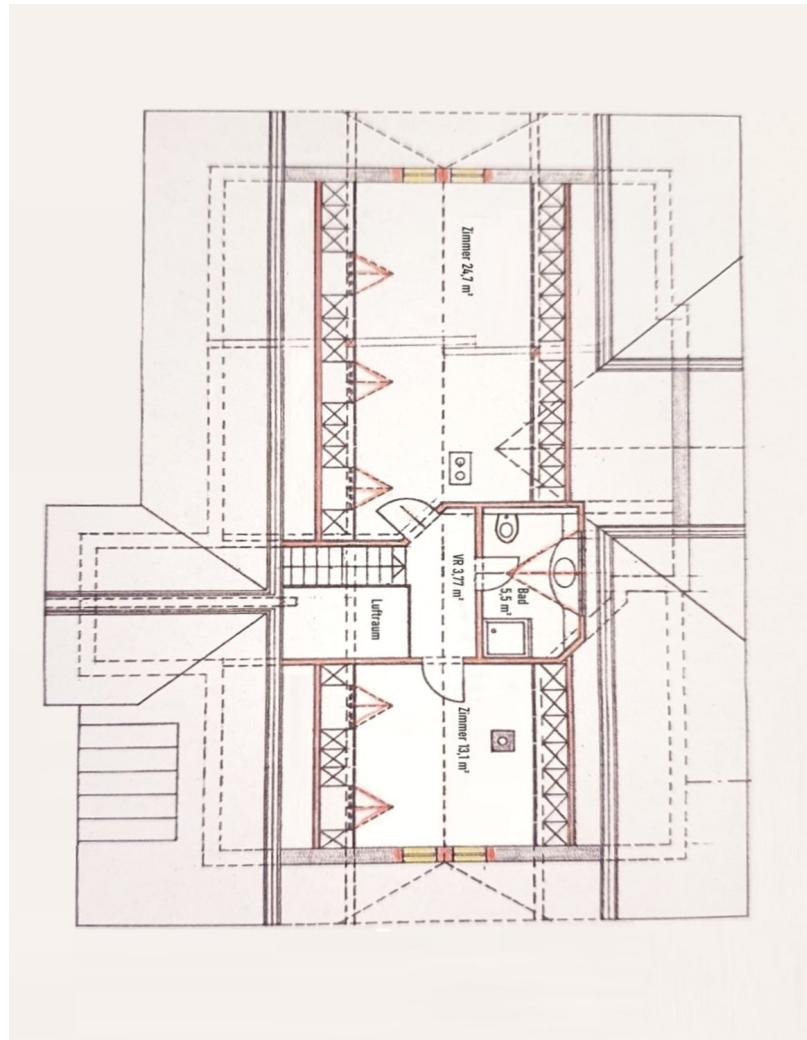


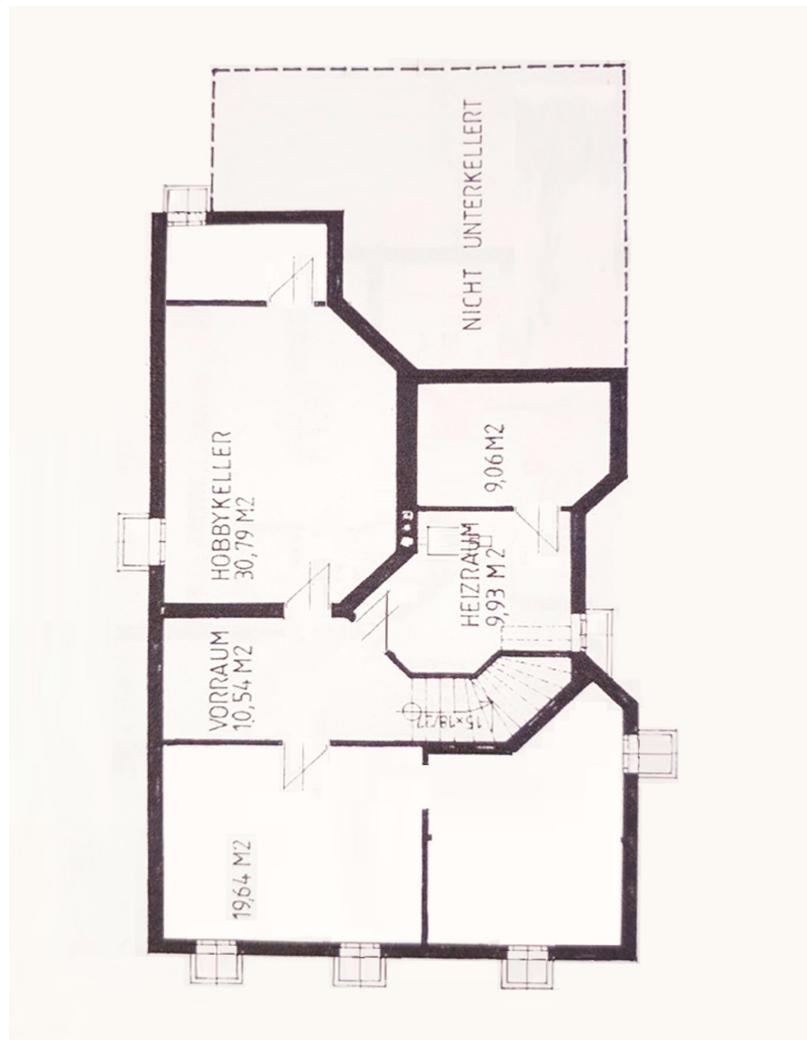
Número de propiedad: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Planos de planta









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: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Una primera impresión

Impresionante casa de campo para disfrutar de una vida plena en Großgmain. Viva en un entorno natural, en una ubicación maravillosamente soleada y tranquila con vistas a las montañas alemanas de Lattengebirge y Untersberg, cerca de la ciudad de Salzburgo y a un paso de Bad Reichenhall. Buenas infraestructuras: parada de autobús, guardería, escuela primaria y tiendas a poca distancia a pie. El centro de Salzburgo está a unos 15 minutos en coche. La propiedad cuenta con 791 m² de terreno, que incluyen una casa con aproximadamente 227 m² de superficie habitable (superficie total en planta baja, primer piso y ático), un sótano de aproximadamente 80 m², un garaje de 13 m², una cochera de 11 m² y una caseta de jardín de 4 m². El espacioso recibidor conduce al luminoso salón, que se extiende hasta la cumbre. Desde aquí, podrá disfrutar de las vistas a la atractiva galería. También podrá disfrutar de las vistas a la terraza orientada al sur y al hermoso jardín. La impresionante sala de estar es ideal para recibir a amigos y familiares. La chimenea, con su ventanal acristalado, proporciona un calor extra en los días fríos y se calienta gracias al acogedor salón en suite. Unas elegantes puertas dobles de madera conducen al espacioso comedor, que a su vez se abre a la cocina Braal, magníficamente equipada, con despensa y otro acceso a la terraza y al jardín. La terraza ofrece dos zonas para tomar el sol y una zona cubierta, todas con impresionantes vistas a las montañas alemanas de Lattengebirge y al hermoso jardín paisajístico. La planta baja también incluye un trastero, un guardarropa y un aseo de invitados. Una escalera abierta conduce a la planta superior privada. La impresionante galería ofrece un espacio de trabajo único con vistas. Se accede a una amplia habitación infantil a través de una antesala independiente con barra americana. Un luminoso baño con bañera y aseo independiente también se encuentra en esta planta. El cómodo dormitorio principal garantiza un sueño reparador y cuenta con un vestidor independiente. El baño en suite, con lavabo, bañera, ducha, inodoro y ventana, ofrece todo lo necesario para empezar el día de la mejor manera. Otra habitación ofrece un uso versátil: puede servir como habitación infantil, despacho, sala de ocio, etc. Una escalera de madera conduce desde la galería de la planta superior al apartamento independiente en el ático. Desde la pequeña antesala, se accede al espacioso y luminoso salón, con armarios empotrados integrados en el techo inclinado. Un acogedor dormitorio y el pequeño y luminoso baño con ducha, lavabo e inodoro cuentan con una impresionante cristalera. El sótano ofrece una gran sala de ocio con sauna y una bodega adyacente. Un amplio trastero conduce al lavadero extragrande, con conexiones para dos lavadoras y secadoras. En 2016 se instaló nueva tecnología de calefacción en la sala de calderas. Se reemplazaron el quemador, la caldera de agua caliente y las tuberías de suministro. Detrás se encuentra la sala de tanques con el depósito de gasóleo de 5000 litros. Un



VON POLL
REAL ESTATE

garaje individual, una cochera con caseta de jardín anexa y un atractivo jardín delantero completan esta impresionante propiedad en una hermosa ubicación en Großgmain.
Certificado energético: HWB 89 fGEE 1.37

Número de propiedad: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Detalles de los servicios

- Braal-Küche in Cremeweiß
- Terrakotta-, Laminat- und Fliesenböden
- drei Bäder mit cremefarbigen, 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

Número de propiedad: MR2025H0111 - 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com