

Großgmain – Salzburg

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

CODE DU BIEN: MR2024H0101



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 970.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 907 m²

CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großmain – Salzburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MR2024H0101
Surface habitable	ca. 170 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2

Prix d'achat	970.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 68 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großmain – Salzburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Combustible liquide

CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propriété



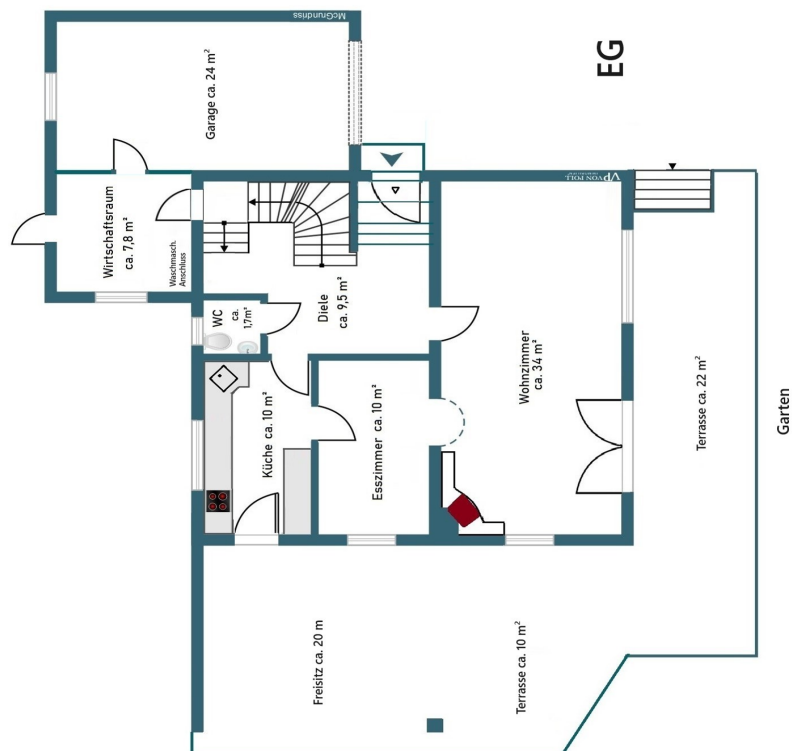
CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

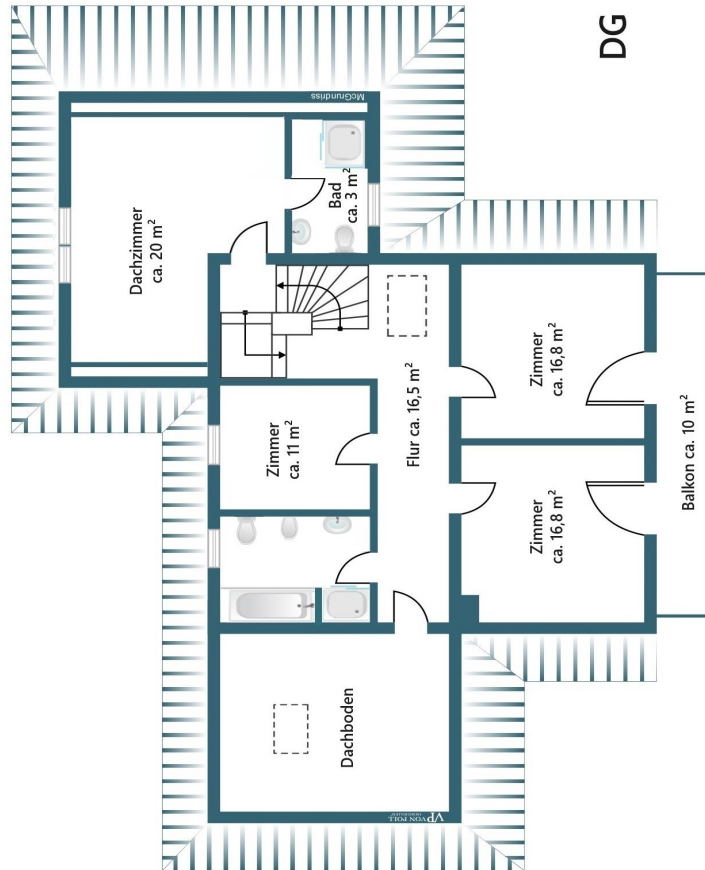
La propriété

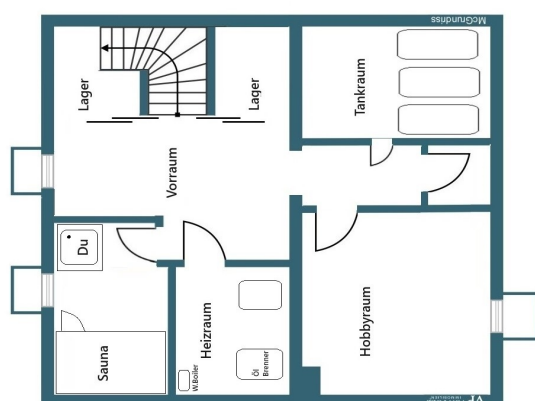


CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

Plans d'étage







KG

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

Une première impression

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 m² Wohnfläche EG u. DG, ca. 20 m² Freisitz und ca. 32 m² Terrasse Süd-Westausrichtung, ca. 68 m² Kellergeschoß, ca. 24 m² Garage, ca. 15 m² 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 m² 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/m²a, fGEE

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

CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: MR2024H0101 - 5084 Großgmain – Salzburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com