

Großgmain – Salzburg

# Une raison suffisante pour acquérir la maison de vos rêves - dans un excellent emplacement à Großgmain

CODE DU BIEN: MR2025G0502



PRIX D'ACHAT: 859.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.126 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: MR2025G0502 - 5084 Großmain – Salzburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MR2025G0502	Prix d'achat	859.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.



CODE DU BIEN: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

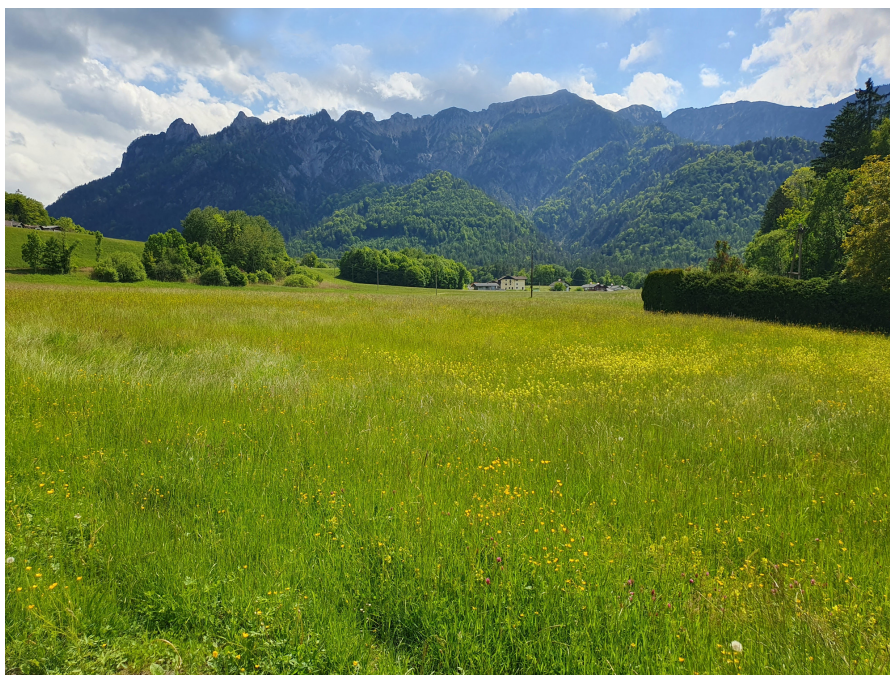
## La propriété





CODE DU BIEN: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propriété





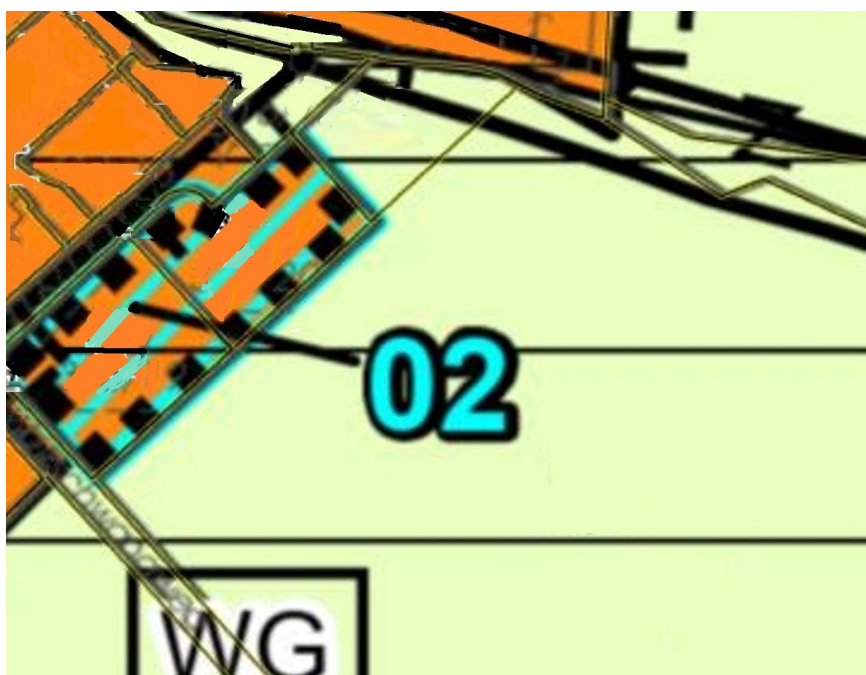
CODE DU BIEN: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propriété





**CODE DU BIEN: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg**

## Une première impression

Terrain de 1 126 m<sup>2</sup> à Großgmain, dans un cadre ensoleillé et paisible, jouxtant une réserve naturelle et paysagère et offrant une vue panoramique imprenable sur la verdure et les montagnes. Réalisez votre rêve d'acquérir une maison aux portes de Salzbourg et profitez d'un environnement idyllique, au calme, en bordure d'espaces verts et au fond d'une impasse. Ce magnifique terrain se situe dans l'un des quartiers les plus prisés de Großgmain, au pied du massif de l'Untersberg. Il est idéal pour les amoureux de la nature en quête de tranquillité et de soleil. Loin du tumulte de la vie quotidienne, vous profiterez ici d'une qualité de vie exceptionnelle. Superficie totale : 1 126 m<sup>2</sup>, dont 640 m<sup>2</sup> constructibles et 486 m<sup>2</sup> de prairie. Entièrement viabilisé : eau, tout-à-l'égout et électricité. Votre emplacement idéal est prêt pour la construction de la maison de vos rêves ou pour la réalisation des plans déjà approuvés d'un immeuble résidentiel de deux appartements (rez-de-chaussée + étage), d'environ 75 m<sup>2</sup> chacun, soit une surface habitable totale d'environ 150 m<sup>2</sup>. Caractéristiques du bien : Orienté sud-est, le terrain borde directement de vastes prairies. À l'est se dressent le majestueux massif de l'Untersberg et la réserve naturelle de ses contreforts. À l'ouest, la chaîne de montagnes allemande des Lattengebirge offre une vue imprenable. Un petit ruisseau coule le long de la limite nord de la propriété. Au nord, le vénérable château de Plainburg se dresse fièrement. Ici, le rêve d'une vie confortable avec des vues magnifiques sur la verdure environnante, le paysage ouvert et le panorama montagneux exceptionnel devient réalité. Vous pouvez rejoindre la vieille ville de Salzbourg en environ 19 minutes et Bad Reichenhall en environ 15 minutes.

**CODE DU BIEN: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg**

## Détails des commodités

Bauliche Ausnutzbarkeit gemäß Bauplatzerklärung, Bescheid 26.3.2021

- Zufahrt über die Gemeindestraße
- Lage im erweitertem Wohngebiet, gelbe Zone
- GRZ max. 0,15 (GFZ 0,299, BMZ 1,16) mögliche Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche

- höchster Punkt (First) max. 10 m, Traufe/Gesimse max. 6 Meter
- maximal 2 Vollgeschoße
- Bebauungsabstand 5 m zu den Nachbargrundstücken
- Bauweise offen-freistehend (§ 58 ROG 2009)
- Dachform Satteldach, Dachneigung mindestens 20 Grad
- Wasserversorgung Trinkwasser über Ortswasserleitung
- Abwasserbeseitigung Ortskanal
- Oberflächen-/Festflächenwässer, Versickerung auf Eigengrund od. Einleitung in einen Vorfluter
- Einfriedung durchströmend - Bepflanzung, heimischen Pflanzen zB. Liguster, Eiben
- Hauptwohnsitz ist zu begründen (kein 2.Wohnsitzgebiet)

Ein naturschutzrechtliches Verfahren wurde bereits eingeleitet (Ansuchen um Kanalbaubewilligung DI. Anselmi) und liegt der Baubehörde der Gemeinde vor. Die Bewilligung muss noch erwirkt werden.

**CODE DU BIEN: MR2025G0502 - 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 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 - ca. 1 km entfernt :  
fußläufig erreichbar in ca. 14 Gehminuten oder 2 Minuten mit dem Auto

Kindergarten - ca. 1,3 km entfernt:  
fußläufig erreichbar in ca. 18 Gehminuten oder 3 Minuten mit dem Auto

Grundschule:  
fußläufig erreichbar in ca. 14 Gehminuten, oder 2 Minuten mit dem Auto

Die Altstadt Salzburgs liegt ca. 19 Fahrminuten mit dem Auto entfernt, den Flughafen erreichen Sie in ca. 16 Fahrminuten mit dem Auto per Bus. Reichenhall liegt nur etwa 15 Fahrminuten entfernt.

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.



**CODE DU BIEN: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg**

## Contact

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

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

**Tel.:** +43 662 - 26 59 75

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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