Großgmain – Salzburg

Grund genug für´s Traumhaus - in exzellenter Lage Großgmain

CODE DU BIEN: MR2025G0502

PRIX D'ACHAT: 859.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.126 m^2

CODE DU BIEN: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – 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

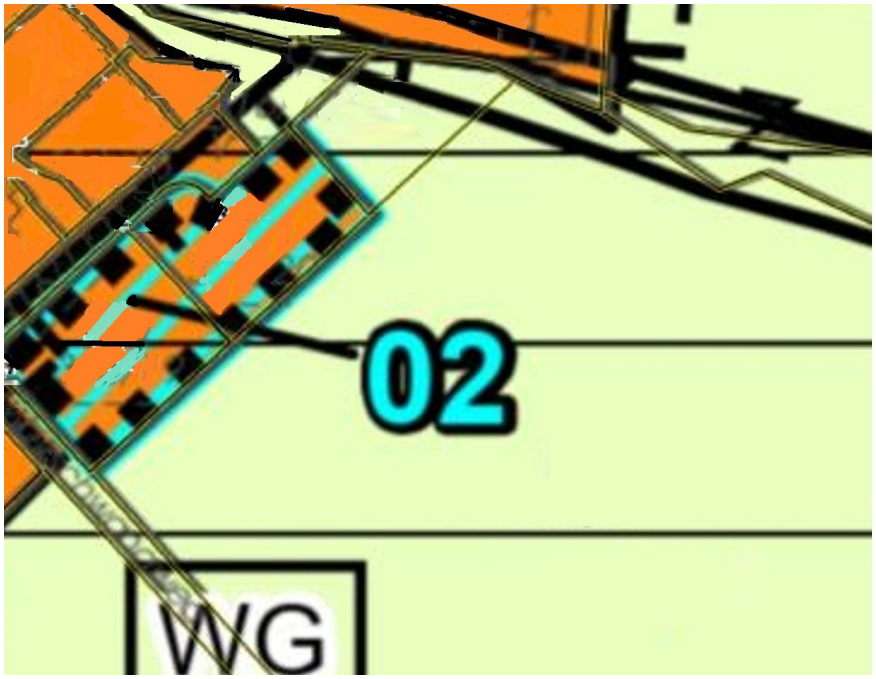
La propriété

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

1.126 m² Grundstück in sonniger Ruhelage direkt am Landschafts- und Naturschutzgebiet mit herrlichem Weit-, Grün- und Bergblick - in Großgmain.

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Haus vor den Toren der Stadt Salzburg und genießen Sie hier das idyllische Umfeld in sonniger Ruhelage, direkt am Grünland und am Ende einer Sackgasse.

In einer der schönsten Lagen von Großgmain, am Untersbergvorland, befindet sich das herrliche Grundstück. Dieses ist bestens geeignet für Naturliebhaber, die gerne ruhig und sonnig wohnen wollen. Fernab vom Trubel und Hektik des Alltags genießen Sie hier ein Höchstmaß an Lebensqualität.

Grundstücksgröße gesamt 1.126 m², bestehend aus:
640 m² Baugrund
486 m² Grünland
Voll aufgeschlossen - Wasser, Kanal und Strom

Ihr Lieblingsplatz steht bereit für die Bebauung Ihres Traumhauses oder der bereits baubewilligten Planung für ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten (EG+OG) mit je ca. 75 m² Wohnfläche, gesamt ca.150 m².

Grundstücksbesonderheiten:
Das nach Südosten ausgerichtete Grundstück liegt direkt am weitläufigen Grünland. In östlicher Blickrichtung befindet sich der sagenumwobene Untersberg und das Landschafts- und Naturschutzgebiet Untersbergvorland. Nach Westen eröffnet sich der Blick zum Deutschen Lattengebirge. Am nördlichen Grundstücksrand fließt ein kleines Bächlein. Und im Norden thront die altehrwürdige Plainburg.

Hier erfüllt sich der Traum vom lebenswerten Wohnen mit herrlichen Ausblicken ins Grüne, in die Weite und den herrlichen Bergblick.

In nur ca. 19 Minuten fahren Sie in die Salzburg Altstadt, in etwa 15 Minuten nach Bad Reichenhall.

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 m² 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 durchströhmend - 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

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

www.von-poll.com