

Großgmain – Salzburg

Un pur plaisir de vivre - Maison individuelle XL dans un endroit ensoleillé et calme - Großgmain

CODE DU BIEN: MR2025H0111



PRIX D'ACHAT: 1.550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 791 m²

CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

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

CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MR2025H0111
Surface habitable	ca. 227 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3

Prix d'achat	1.550.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 5084 Großmain – Salzburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Combustible liquide
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La propriété



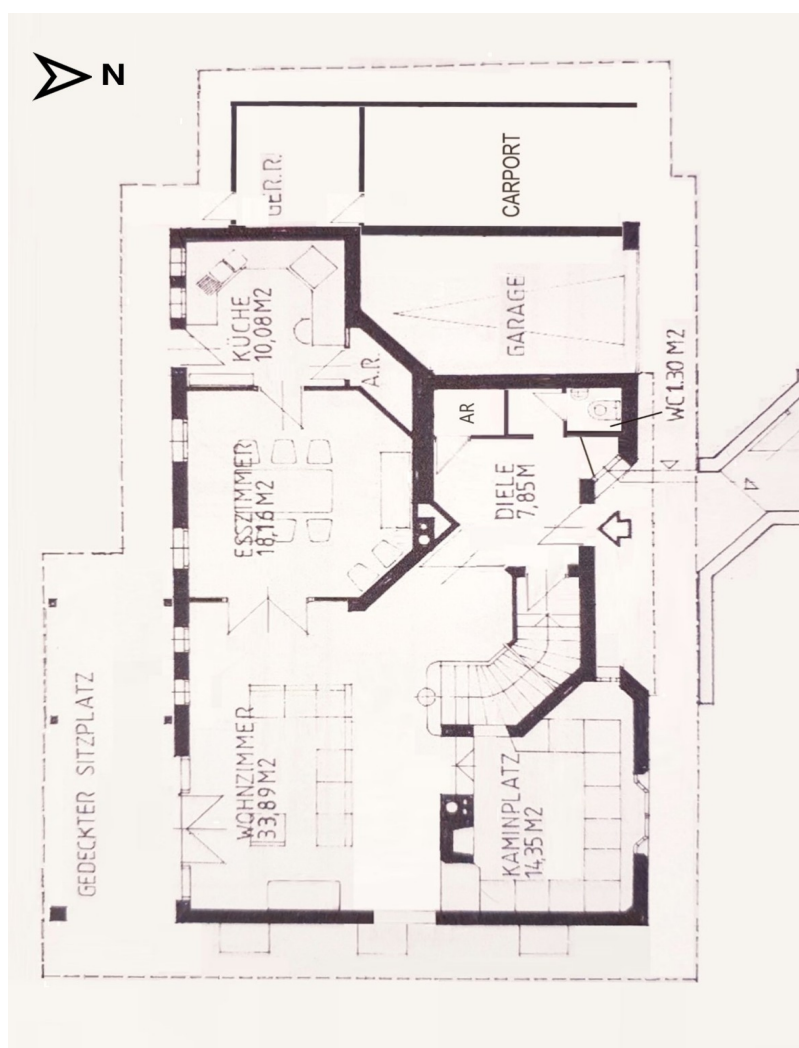
CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

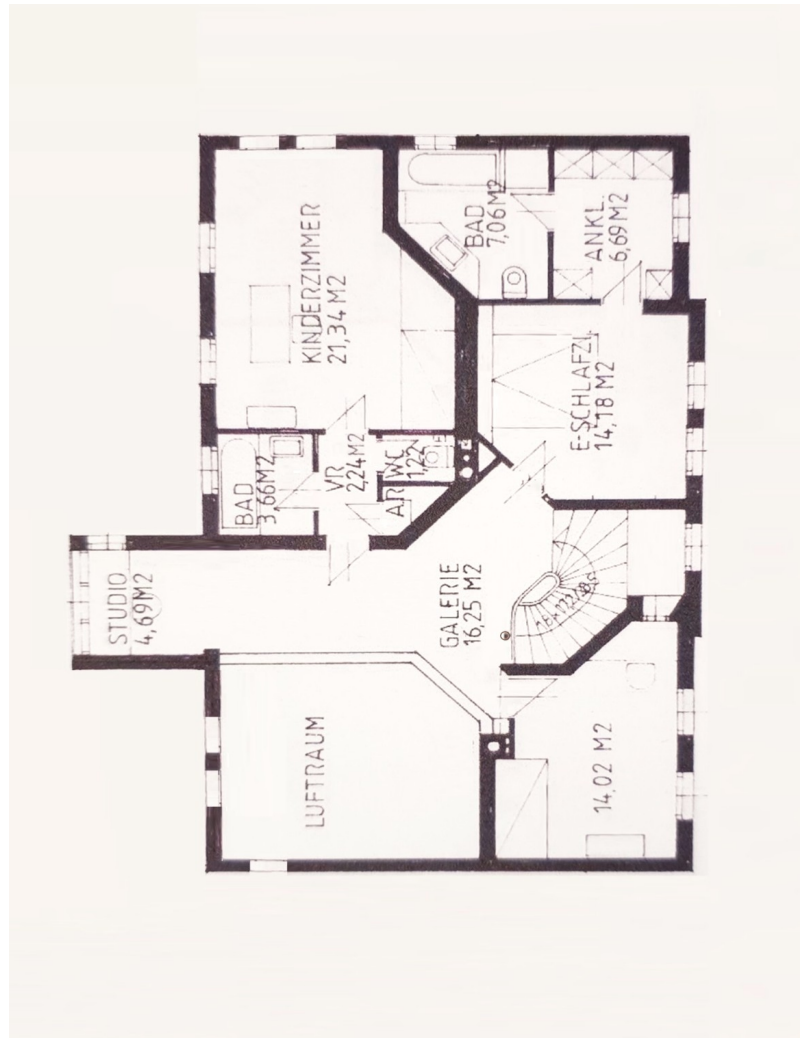
La propriété

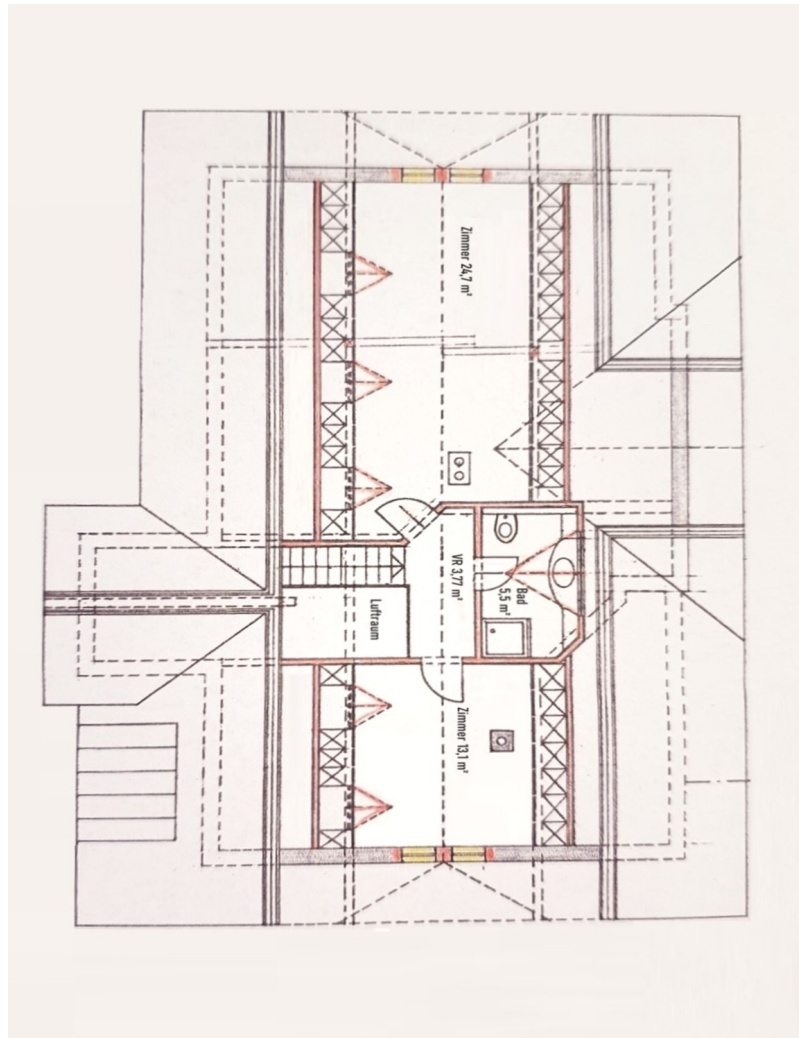


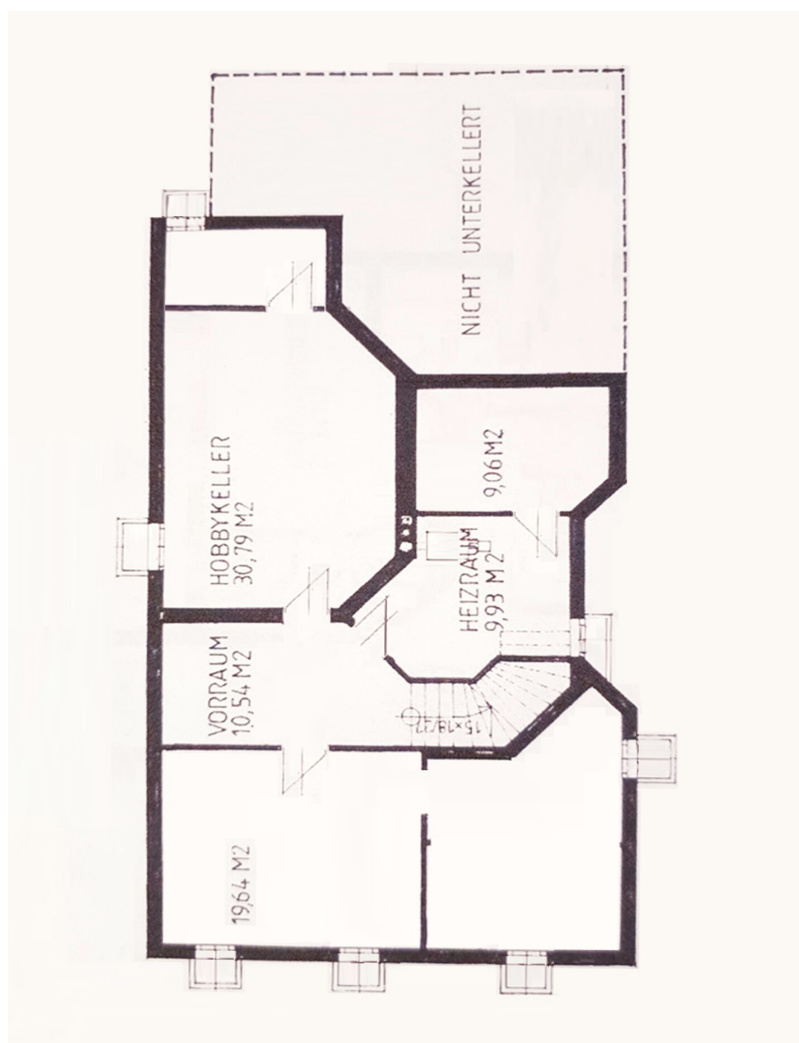
CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Plans d'étage









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: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Une première impression

Magnifique maison de campagne pour un quotidien paisible à Großgmain. Vivez en pleine nature, dans un cadre ensoleillé et serein, avec vue sur les massifs allemands du Lattengebirge et de l'Untersberg, à proximité de Salzburg et à deux pas de Bad Reichenhall. Infrastructures de qualité : arrêt de bus, école maternelle, école primaire et commerces sont accessibles à pied. Le centre de Salzburg est à environ 15 minutes en voiture. La propriété s'étend sur 791 m² de terrain et comprend une maison d'environ 227 m² habitables (rez-de-chaussée, premier étage et combles), un sous-sol d'environ 80 m², un garage de 13 m², un abri voiture de 11 m² et un cabanon de jardin de 4 m². Le hall d'entrée spacieux mène au salon lumineux, qui s'étend jusqu'au faite du toit. De là, vous profiterez d'une belle vue sur la galerie, la terrasse exposée plein sud et le magnifique jardin. L'impressionnant espace de vie est idéal pour recevoir famille et amis. La cheminée, avec sa fenêtre vitrée, apporte une chaleur agréable par temps froid et est chauffée par la confortable salle de bains attenante. D'élégantes portes doubles en bois mènent à la spacieuse salle à manger, qui s'ouvre sur la cuisine Braal superbement équipée, avec un garde-manger et un autre accès à la terrasse et au jardin. La terrasse offre deux espaces de bronzage et une partie couverte, tous offrant une vue imprenable sur les montagnes allemandes du Lattengebirge et le jardin paysager. Le rez-de-chaussée comprend également un débarras, un vestiaire et des toilettes invités. Un escalier ouvert mène à l'étage supérieur privé. L'impressionnante galerie offre un espace de travail unique avec vue. Une grande chambre d'enfants est accessible par une antichambre séparée avec un bar intégré. Une salle de bains lumineuse avec baignoire et des toilettes séparées se trouvent également à cet étage. La confortable chambre principale assure une nuit de sommeil réparatrice et dispose d'un dressing séparé. La salle de bains attenante, avec meuble-lavabo, baignoire, douche, toilettes et fenêtre, offre tout le nécessaire pour bien commencer la journée. Une autre pièce offre une grande polyvalence : elle peut servir de chambre d'enfant, de bureau, d'atelier, etc. Un escalier en bois relie la galerie à l'étage à l'appartement indépendant aménagé dans les combles. Depuis le petit vestibule, on accède à un salon spacieux et lumineux, doté de placards intégrés au plafond mansardé. Une chambre confortable et une petite salle de bains lumineuse avec douche, lavabo et WC bénéficient d'une magnifique baie vitrée. Le sous-sol abrite une grande salle de loisirs avec sauna et une cave à vin attenante. Un grand débarras mène à une buanderie très spacieuse, équipée pour accueillir deux lave-linge et sèche-linge. Un nouveau système de chauffage a été installé dans la chaufferie en 2016 : le brûleur, le chauffe-eau et les canalisations ont été remplacés. Derrière se trouve le local technique avec la cuve à fioul de 5 000 litres. Un garage simple, un abri voiture avec cabanon de jardin attenant et un joli jardin complètent cette superbe propriété,

idéalement située à Großmain. Diagnostic de performance énergétique : HWB 89 fGEE
1,37

CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Détails des commodités

- 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

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

CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 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:

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.

CODE DU BIEN: MR2025H0111 - 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