Großgmain – Salzburg

Stilvolle Galeriewohnung in Großgmain

??????? ????????: KK01092025

???? ??????: 495.000 EUR • ?????????: ca. 68,91 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ??? ?????

??????? ????????	KK01092025
?????????	ca. 68,91 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	2020
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	495.000 EUR
??????????	??????
?????????	3% plus 20% Mwst
??????? ??????????	??????
??????	???????, ????????????? ???????

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

??????????? ?????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.07.2030
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

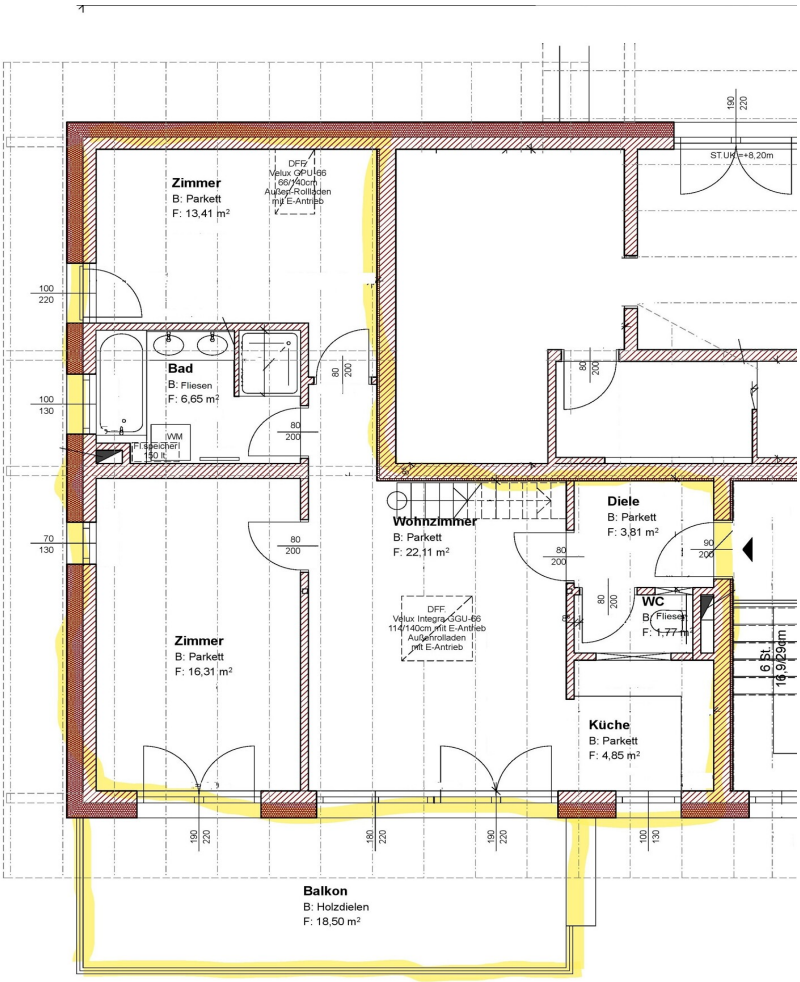
?? ???????

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten Salzburger Ortsteil Großgmain, das modernen Wohnkomfort mit stilvollem Design vereint.
Diese attraktive Wohnung beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Extras, die den Alltag besonders angenehm machen.

Ein besonderes Highlight ist das Wohnzimmer mit Galerie: Die luftige Deckenhöhe und die offene Galerie schaffen ein Gefühl von Weite und verleihen dem Raum ein architektonisches Flair, das Licht und Großzügigkeit perfekt in Szene setzt.

Hier lassen sich gemütliche Wohnbereiche ebenso realisieren wie ein eleganter Arbeitsplatz oder eine Leseecke mit besonderem Charme.
Direkt daran anschließend öffnet sich die großzügige Terrasse mit knapp 19 qm, die wie ein privater Außenwohnraum genutzt werden kann.
Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne oder gesellige Abende mit Freunden – hier lässt es sich wunderbar verweilen.

Zusätzlich liegt bereits eine Genehmigung für den Ausbau einer weiteren Terrasse oder eines Wintergartens vor, was attraktive Gestaltungsmöglichkeiten für die Zukunft eröffnet.

Im Inneren begeistert zudem die moderne, offen gestaltete Küche, ausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten, die Kochen zum Vergnügen macht und sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt.

Die Wohnung ist vollständig barrierefrei und über einen Lift bequem zu erreichen, was für ein hohes Maß an Komfort sorgt.
Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Keller, der reichlich Stauraum für Vorräte, Sportgeräte oder saisonale Utensilien bietet.

Ein weiterer Pluspunkt sind die geringen Betriebskosten, die diese Immobilie nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger besonders attraktiv machen.

Betriebskosten sind verbraucherabhängig:
- Betriebskosten allg. € 167,45 inkl. 10% Mwst
- Heizkosten € 32,57 inkl 10% Mwst
- Instandhaltungsfond : € 7,94

Energieausweis:
Hwb: 25 , fGEE 0,59

Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt oder als werthaltige Investition – diese Wohnung vereint alle Vorzüge modernen Wohnens und bietet gleichzeitig viel Raum für individuelle Wünsche.
Hier finden Sie ein Zuhause, das heute begeistert

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

????????????? ??? ???????

- ruhige Lage nahe der Stadt
- modernes, gepflegtes Gebäude
- großzügiger, heller Wohnbereich
- Wohnzimmer mit Galerie und hohen Decken
- moderne Küche mit hochwertigen Geräten
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, Badewanne
- Parkettböden
- barrierefrei
- Lift
- großer Keller
- effiziente Luft-Wärmepumpe
- niedrige Betriebskosten
- Tiefgaragenplatz
- beste Infrastruktur

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

??? ??? ??? ??????????

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:
mit dem Fahrrad erreichbar in ca. 5 Minuten - ca. 1400 m
Kindergarten:
mit dem Fahrrad erreichbar in ca. 7 Minuten - ca. 1900 m
Grundschule:
mit dem Fahrrad erreichbar in ca. 7 Minuten - ca. 1900 m

Die Mozartstadt Salzburg liegt ca. 20 Fahrminuten mit dem Auto entfernt, den Flughafen erreichen Sie in ca. 15 Fahrminuten mit dem Auto oder Bus.
Reichenhall liegt ca. 10 Fahrminuten entfernt.
Auch das bayrische Berchtesgaden mit dem Königssee erreichen Sie in ca. 21 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.

??????? ????????: KK01092025 - 5084 Großgmain – Salzburg

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com