

Großgmain – Salzburg

Tiszta életöröm - XL családi ház napos, csendes helyen - Großgmain

VP azonosító: MR2025H0111



VÉTELÁR: 1.550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 227 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 791 m²

VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Áttekintés

VP azonosító	MR2025H0111
Hasznos lakótér	ca. 227 m ²
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3

Vételár	1.550.000 EUR
Jutalék	3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 80 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Az ingatlan



VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Az ingatlan



VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Az ingatlan



VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Az ingatlan



VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Az ingatlan



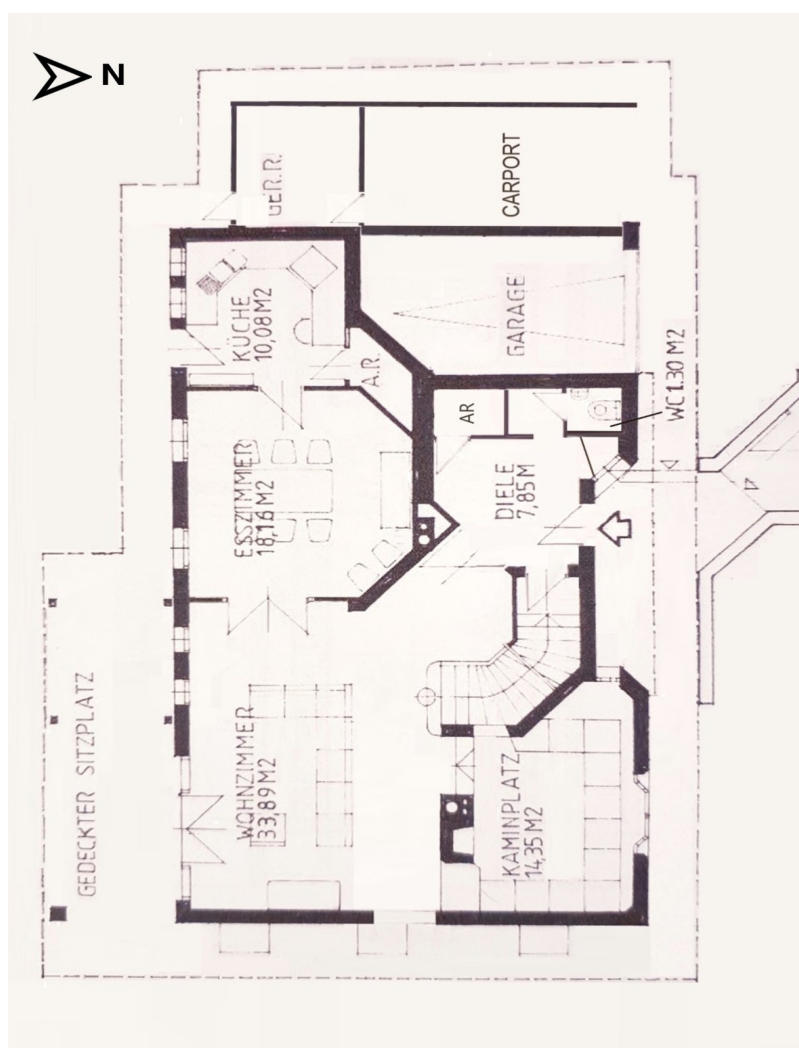
VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

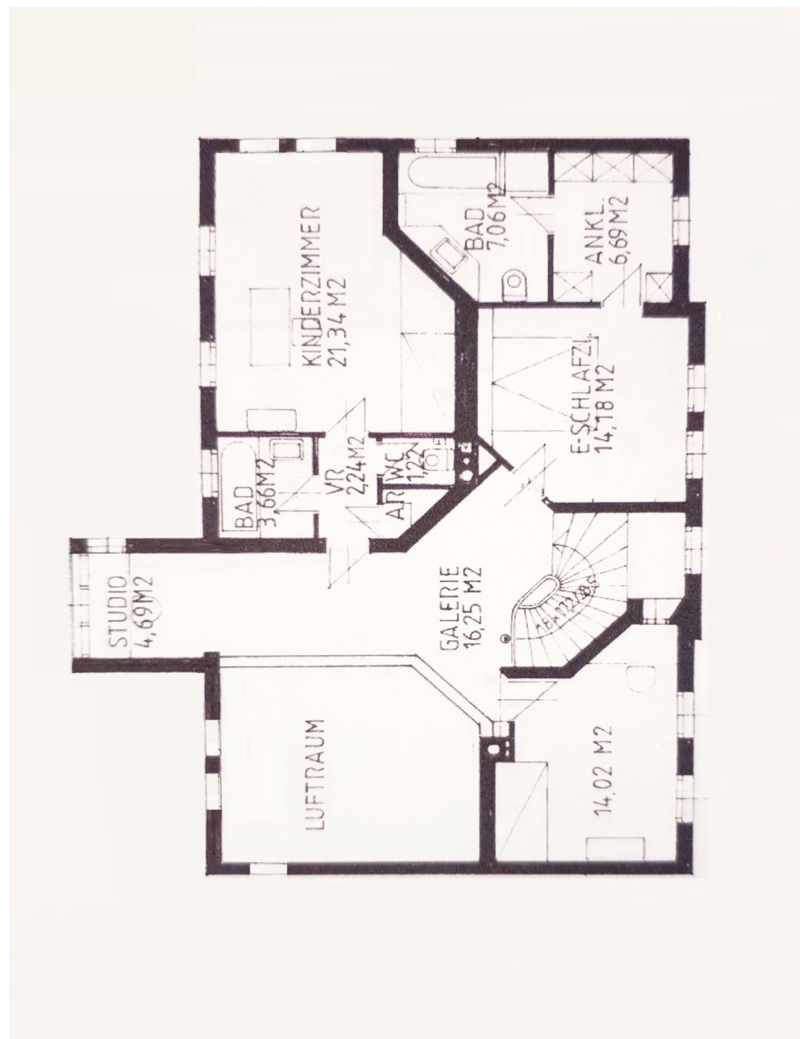
Az ingatlan

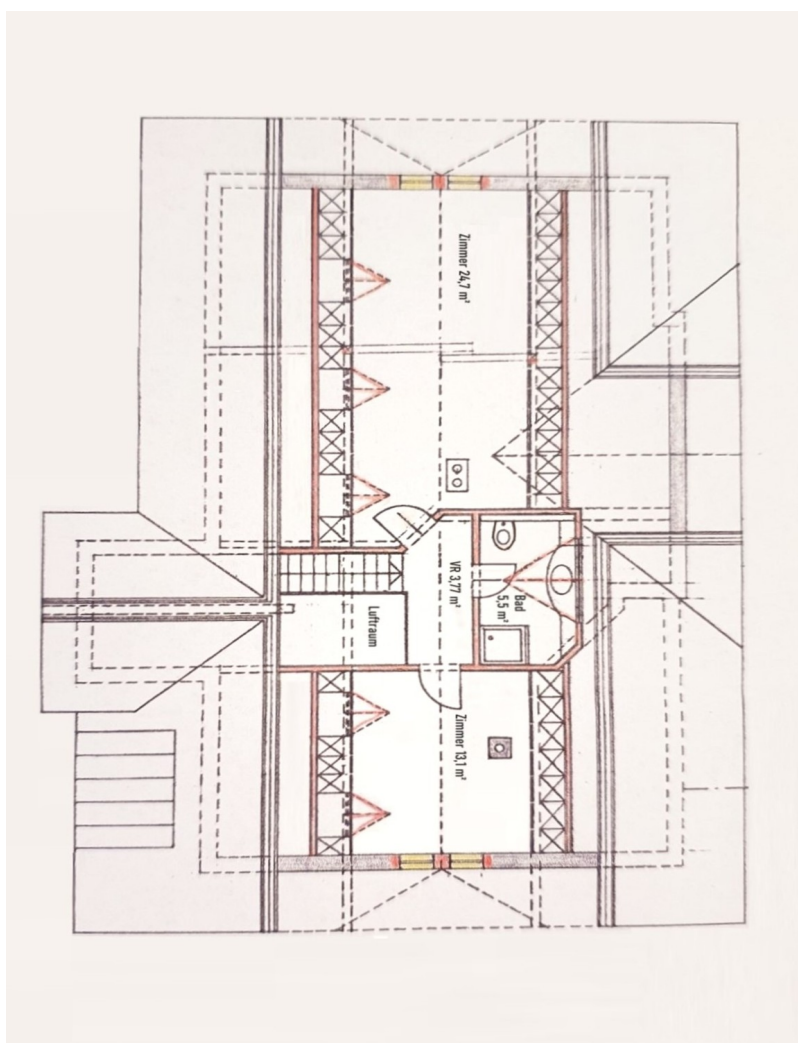


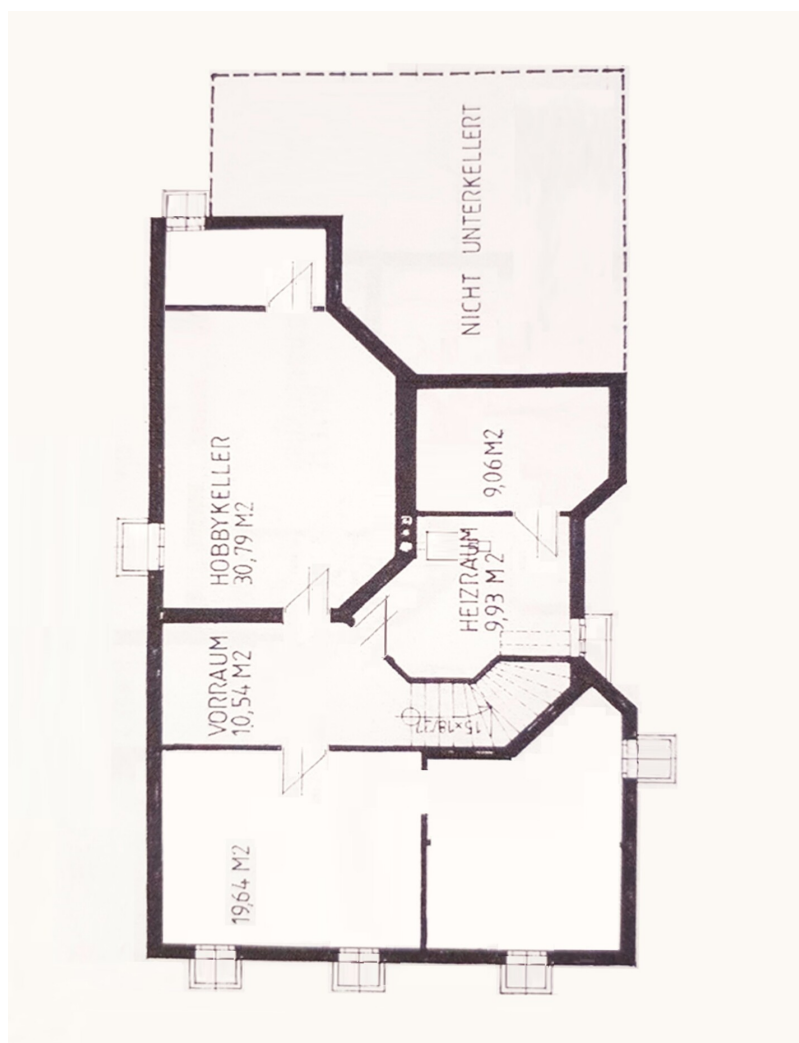
VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Az első benyomás

Lenyugózó vidéki ház a tiszta életörömmel Großgmainban. Éljen természeti környezetben, egy csodálatosan napsütötte és nyugodt helyen, kilátással a német Lattengebirge és Untersberg hegységekre – nem messze Salzburg városától és egy kohajításnyira Bad Reichenhalltól. Jó infrastruktúra: buszmegálló, óvoda, általános iskola és üzletek mind könnyen megközelíthetők gyalogosan. Salzburg városközpontja körülbelül 15 perces autózásra található. Az ingatlan 791 m²-es telket foglal magában, beleértve egy kb. 227 m²-es lakótérrel rendelkező házat (teljes alapterület a földszinten, az első emeleten és a tetőtérben), egy kb. 80 m²-es pincét, egy 13 m²-es garázst, egy 11 m²-es kocsibeállót és egy 4 m²-es kerti fészert. A tágas elszoba a világos nappaliba vezet, amely a tetőtérig húzódik. Innen élvezheti a vonzó galéria látványát. Élvezheti a déli fekvésű terasz és a gyönyörű kert látványát is. A lenyugózó nappali ideális barátok és családtagok fogadására. A kandalló üvegablakos kialakítása extra meleget biztosít a hideg napokon, melyet a hangulatos, saját fürdőszobás nappali melegít fel. Elegáns, dupla faajtók vezetnek a tágas étkezőbe, ahonnan a kiválóan felszerelt Braal konyhába nyílik, ahol kamra és egy másik kijárat is található a teraszra és a kertbe. A terasz két napozóterasszal és egy fedett részleggel rendelkezik, mindegyikből lenyugózó kilátás nyílik a német Lattengebirge-hegységre és a gyönyörűen parkosított kertre. A földszinten egy tárolóhelyiség, egy ruhatár és egy vendég WC is található. Nyitott lépcső vezet a privát emeletre. A lenyugózó galéria egyedi munkaterületet biztosít kilátással. Egy nagy gyerekszoba egy külön elszobán keresztül közelíthető meg, beépített bárpulttal. Ezen a szinten található egy világos, káddal és egy külön WC-vel felszerelt fürdőszoba is. A kényelmes fő hálószoba pihentető alvást biztosít, és külön gardróbbal is rendelkezik. A mosdóval, káddal, zuhanyzóval, WC-vel és ablakkal felszerelt saját fürdőszoba mindent kínál, amire szüksége van a nap tökéletes kezdéséhez. Egy másik szoba sokoldalúan használható; Gyerekszobaként, dolgozószobaként, hobbiszobaként stb. is funkcionálhat. Az emeleti galériáról egy falépcső vezet a tetőtérben található önálló lakásba. A kis elszobából a tágas, világos nappali található, beépített szekrényekkel a ferde mennyezetbe integrálva. Egy hangulatos hálószoba és a kis, világos, zuhanyzóval, mosdóval és WC-vel felszerelt fürdőszoba lenyugózó üvegablakkal büszkélkedhet. Az alagsorban egy nagy hobbiszoba található szaunával és egy mellette lévő borospincével. Egy nagy tárolóhelyiség vezet a rendkívül nagy háztartási helyiségbe, amely két mosógép és szárítógép csatlakozásával rendelkezik. A kazánházban 2016-ban új fűtési technológiát telepítettek. Az égőt, a melegvíz-kazánt és a bekötővezetéseket is kicserélték. Mögötte található a tartályház az 5000 literes olajtartállyal. Egyetlen garázs, egy kocsibeálló egy hozzá tartozó kerti fészettel és a vonzó elokert teszi teljessé ezt a lenyugózó ingatlant egy gyönyörű helyen, Großgmainban. Energetikai tanúsítvány: HWB

89 fGEE 1.37

VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com