

Großgmain – Salzburg

## Motivo sufficiente per la casa dei tuoi sogni: in una posizione eccellente a Großgmain

*Codice oggetto: MR2025G0502*



---

PREZZO D'ACQUISTO: 859.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.126 m<sup>2</sup>

---

Codice oggetto: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	MR2025G0502	Prezzo d'acquisto	859.000 EUR
		Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.

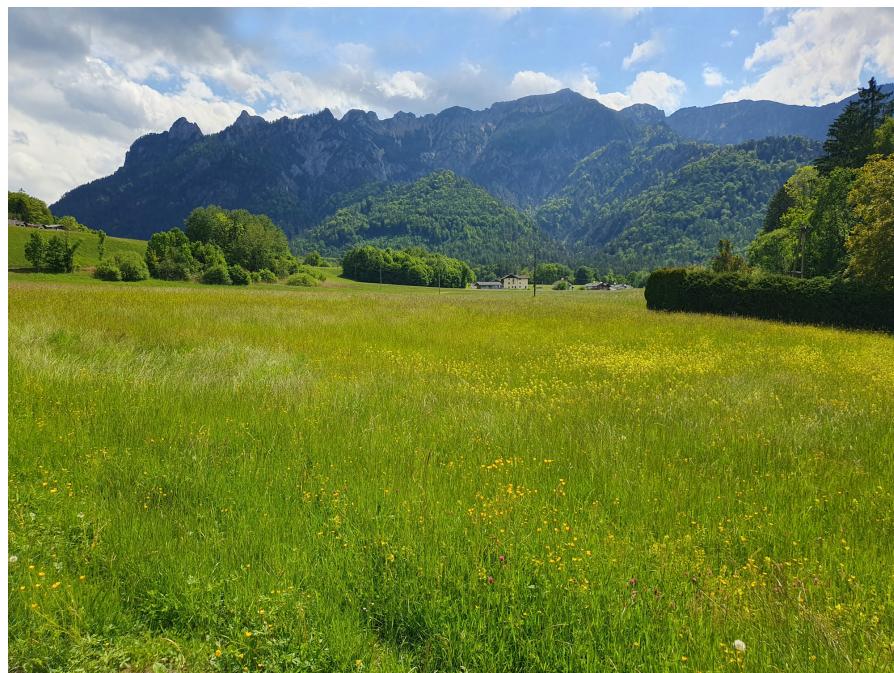
Codice oggetto: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà



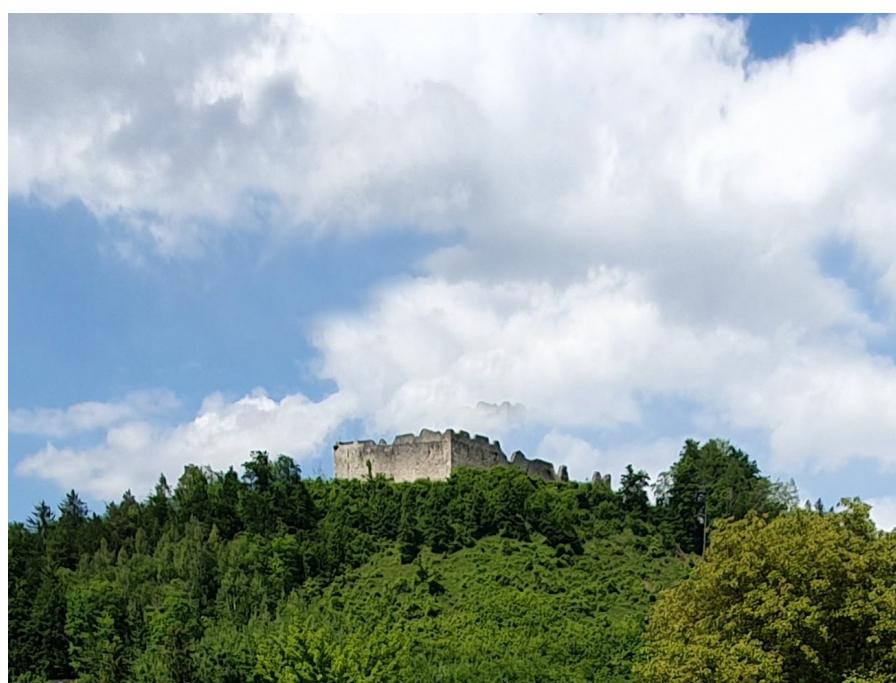
Codice oggetto: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà



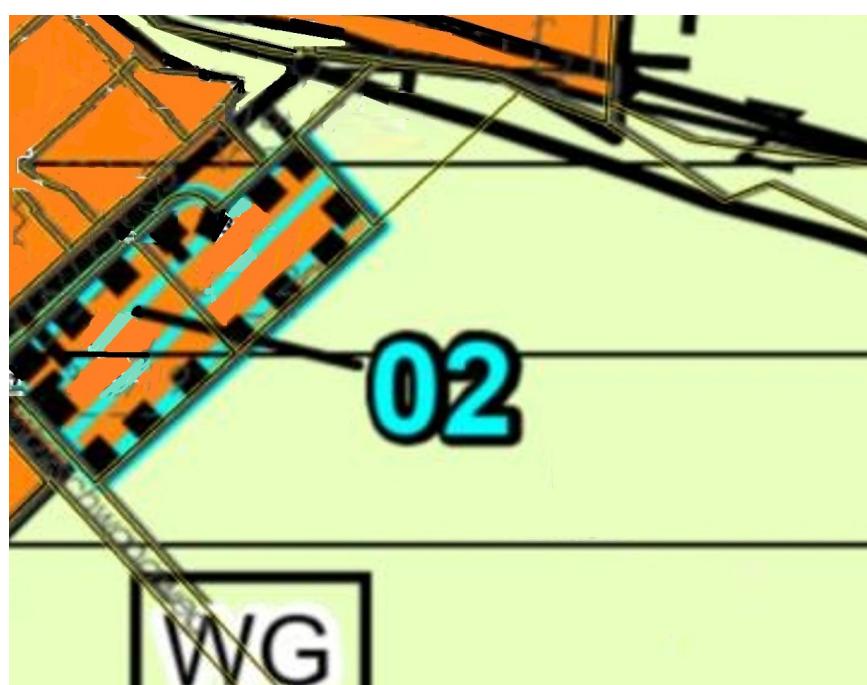
Codice oggetto: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà



Codice oggetto: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà



Codice oggetto: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Una prima impressione

Terreno di 1.126 m<sup>2</sup> in posizione soleggiata e tranquilla, direttamente adiacente a una riserva naturale e paesaggistica con magnifica vista panoramica sul verde e sulle montagne, a Großgmain. Realizza il tuo sogno di possedere una casa appena fuori Salisburgo e goditi l'ambiente idilliaco di questa posizione soleggiata e tranquilla, direttamente confinante con spazi verdi e situata alla fine di una strada senza uscita. Questo splendido terreno si trova in una delle zone più ambite di Großgmain, ai piedi del monte Untersberg. È ideale per gli amanti della natura che desiderano un ambiente abitativo tranquillo e soleggiato. Lontano dal trambusto della vita quotidiana, qui godrai della massima qualità della vita. Superficie totale del terreno di 1.126 m<sup>2</sup>, composta da: 640 m<sup>2</sup> di terreno edificabile, 486 m<sup>2</sup> di prato. Completamente servito da acqua, fognature ed elettricità. La posizione ideale è pronta per la costruzione della casa dei vostri sogni o per i progetti già approvati per un edificio residenziale con due appartamenti (piano terra + piano superiore), ciascuno di circa 75 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, per un totale di circa 150 m<sup>2</sup>. Caratteristiche dell'immobile: Il terreno esposto a sud-est confina direttamente con un ampio prato. A est si trovano il leggendario monte Untersberg e la riserva naturale delle sue pendici. A ovest, la catena montuosa tedesca del Lattengebirge offre una vista mozzafiato. Un piccolo ruscello scorre lungo il confine settentrionale della proprietà. E a nord, il venerabile castello di Plainburg si erge maestoso. Qui, il sogno di una vita confortevole con una magnifica vista sul verde circostante, sul paesaggio aperto e sullo splendido panorama montano diventa realtà. Il centro storico di Salisburgo è raggiungibile in circa 19 minuti e Bad Reichenhall in circa 15 minuti.

Codice oggetto: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Dettagli dei servizi

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 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.

Codice oggetto: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Tutto sulla posizione

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: MR2025G0502 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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