

Großgmain – Salzburg

Puro piacere di vivere - Casa indipendente XL in posizione soleggiata e tranquilla - Großgmain

Codice oggetto: MR2025H0111



PREZZO D'ACQUISTO: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 791 m²

Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

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

Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großmain – Salzburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	MR2025H0111
Superficie netta	ca. 227 m²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3

Prezzo d'acquisto	1.550.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	3 % vom Kaufpreis zuzügl. 20 % Ust.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großmain – Salzburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

La proprietà



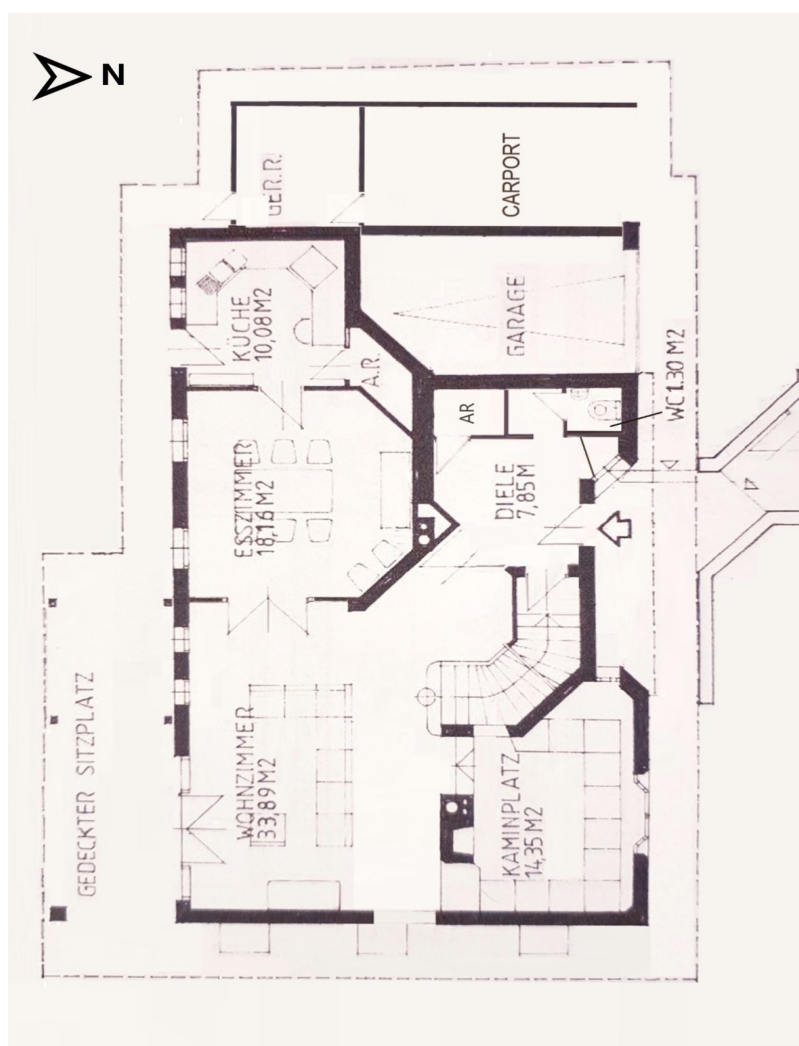
Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

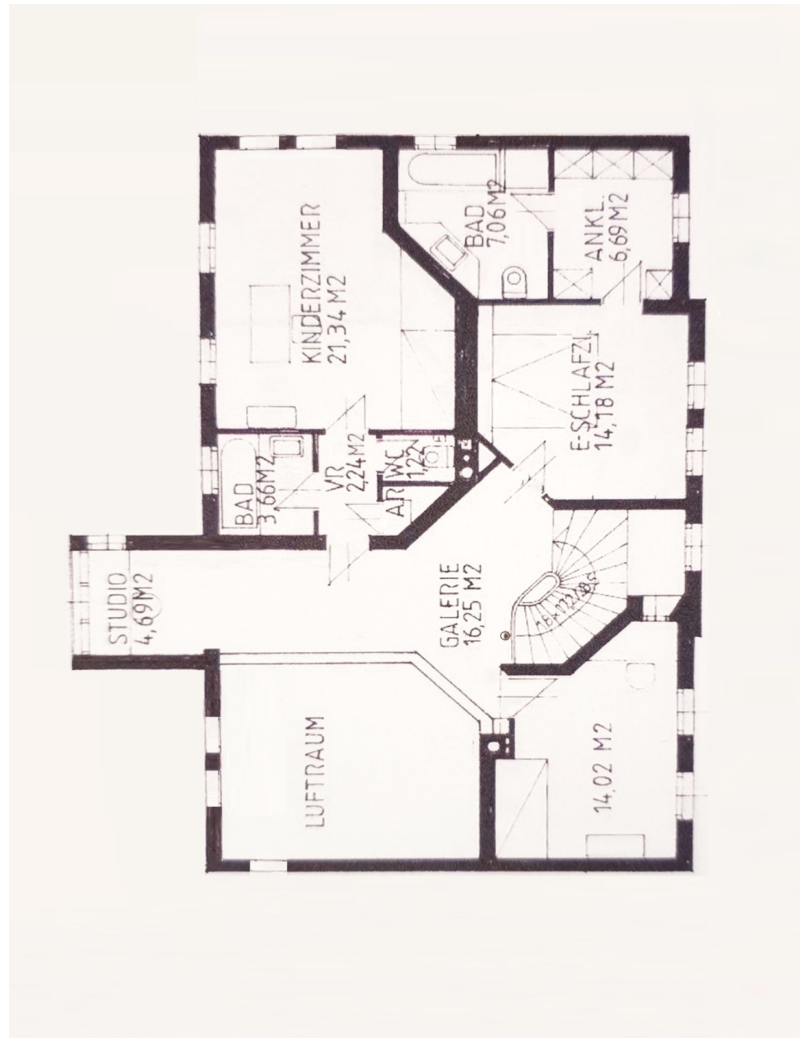
La proprietà

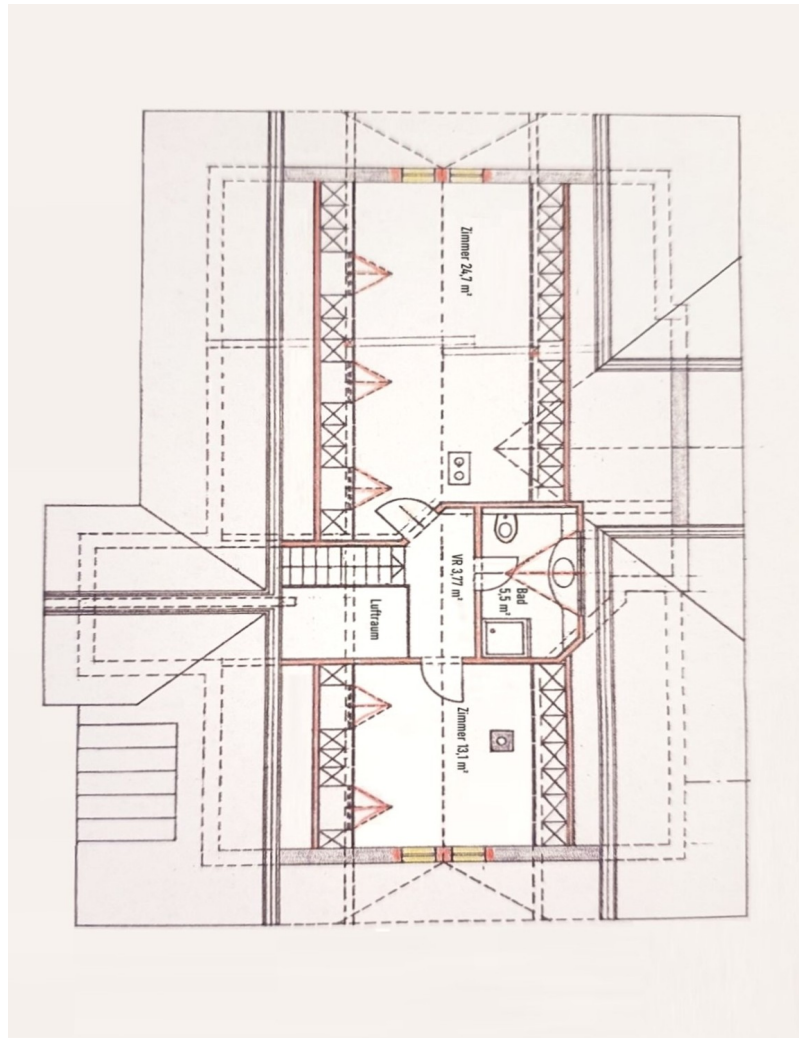


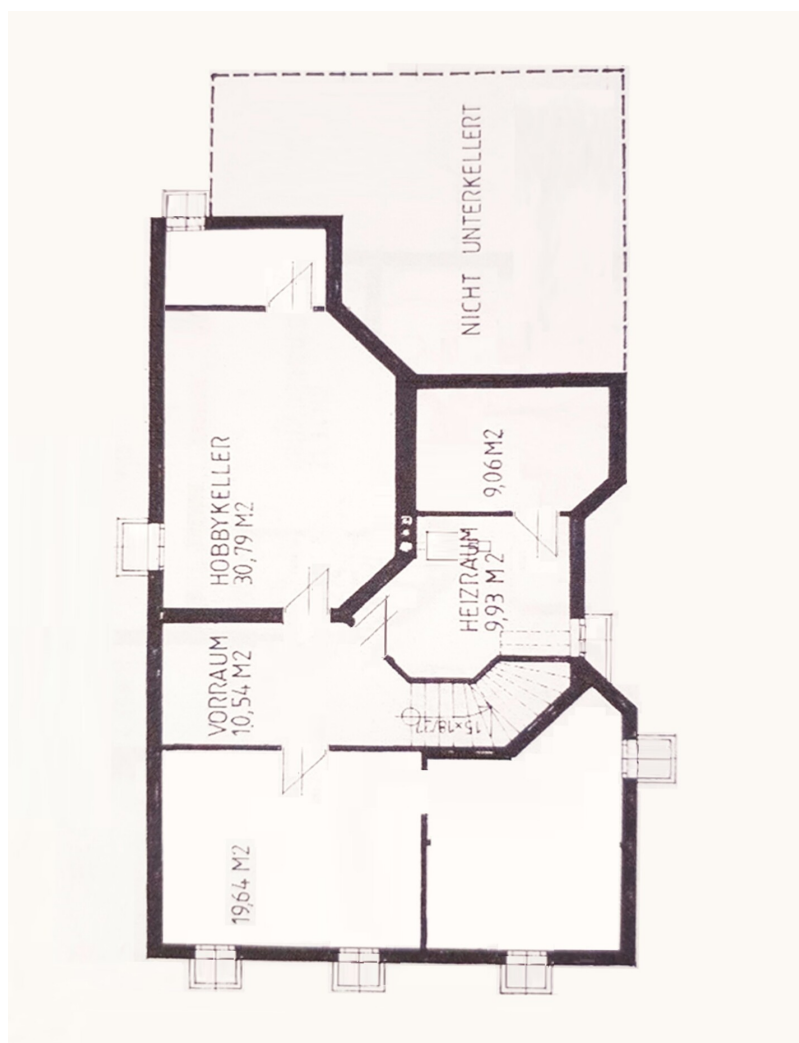
Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Una prima impressione

Imponente casa di campagna per il puro piacere di vivere a Großgmain. Vivete immersi nella natura, in una posizione meravigliosamente soleggiata e tranquilla con vista sui monti Lattengebirge e Untersberg, non lontano dalla città di Salisburgo e a due passi da Bad Reichenhall. Ottime infrastrutture: fermata dell'autobus, asilo, scuola elementare e negozi sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Il centro di Salisburgo è a circa 15 minuti di auto. La proprietà comprende 791 m² di terreno, tra cui una casa con circa 227 m² di superficie abitabile (superficie totale al piano terra, primo piano e mansarda), una cantina di circa 80 m², un garage di 13 m², un posto auto coperto di 11 m² e una casetta da giardino di 4 m². L'ampio ingresso conduce al luminoso soggiorno, che si estende fino al colmo del tetto. Da qui si può godere della vista sull'incantevole galleria. Si può anche godere della vista sulla terrazza esposta a sud e sul bellissimo giardino. L'imponente zona giorno è ideale per intrattenere amici e familiari. Il camino con la sua vetrata offre ulteriore calore nelle giornate fredde ed è riscaldato dall'accogliente soggiorno con bagno privato. Eleganti porte a due ante in legno conducono all'ampia sala da pranzo, che a sua volta si apre sulla cucina Braal, superbamente attrezzata, completa di dispensa e di un ulteriore accesso alla terrazza e al giardino. La terrazza offre due zone prendisole e una sezione coperta, tutte con una vista mozzafiato sulle montagne tedesche del Lattengebirge e sul giardino splendidamente curato. Il piano terra comprende anche un ripostiglio, un guardaroba e un bagno per gli ospiti. Una scala a vista conduce al piano superiore privato. L'imponente galleria offre un'area di lavoro unica con vista. Un'ampia camera per bambini è accessibile tramite un'anticamera separata con bar incorporato. Su questo piano si trova anche un luminoso bagno con vasca e WC separato. La confortevole camera da letto principale garantisce un sonno ristoratore e dispone di una cabina armadio separata. Il bagno privato, completo di lavabo, vasca, doccia, WC e finestra, offre tutto il necessario per un perfetto inizio di giornata. Un'altra stanza offre un utilizzo versatile: può essere utilizzata come camera dei bambini, ufficio, sala hobby, ecc. Una scala in legno conduce dalla galleria al piano superiore all'appartamento indipendente in mansarda. Dal piccolo anticamera si accede all'ampio e luminoso soggiorno, con armadi a muro integrati nel soffitto spiovente. Un'accogliente camera da letto e il piccolo e luminoso bagno con doccia, lavabo e WC vantano un'imponente vetrata. Il seminterrato offre un'ampia sala hobby con sauna e una cantina adiacente. Un ampio ripostiglio conduce all'ampio ripostiglio, dotato di allacciamenti per due lavatrici e asciugatrici. Nel 2016 è stata installata una nuova tecnologia di riscaldamento nel locale caldaia. Il bruciatore, lo scaldabagno e le linee di alimentazione sono stati sostituiti. Dietro si trova il locale serbatoi con il serbatoio del gasolio da 5.000 litri. Un garage singolo, un posto auto coperto con annesso capanno da giardino e l'incantevole giardino

anteriore completano questa imponente proprietà in una splendida posizione a Großmain. Certificazione energetica: HWB 89 fGEE 1,37

Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großgmain – Salzburg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: MR2025H0111 - 5084 Großmain – Salzburg

Tutto sulla posizione

Großmain 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. Großmain 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 Großmain, sie bietet auch einen fabelhaften Blick auf die Ortschaft und die fantastisch umliegende Bergwelt.

Im "Salzburger Freilichtmuseum Großmain" 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.

Großmain, 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.

Codice oggetto: MR2025H0111 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com