

Großgmain – Salzburg

# Familienglück - Zweifamilienhaus mit Garage und Garten

CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423



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

PREZZO D'ACQUISTO: 880.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232,66 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.236 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 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: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## A colpo d'occhio

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO    | MRCG2025H0423                        |
| Superficie netta  | ca. 232,66 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto   | a due falde                          |
| Vani              | 8                                    |
| Camere da letto   | 6                                    |
| Bagni             | 2                                    |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 880.000 EUR                                                |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                           |
| Compenso di mediazione | 3% zzgl. 20% USt                                           |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 59 m <sup>2</sup>                                      |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – 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: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà



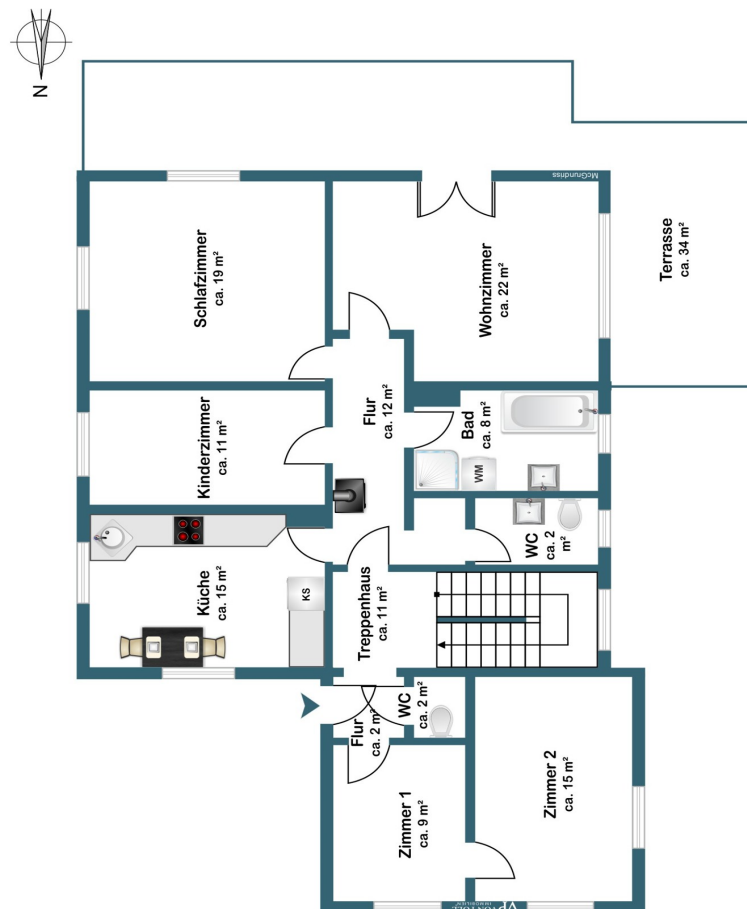
CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La proprietà

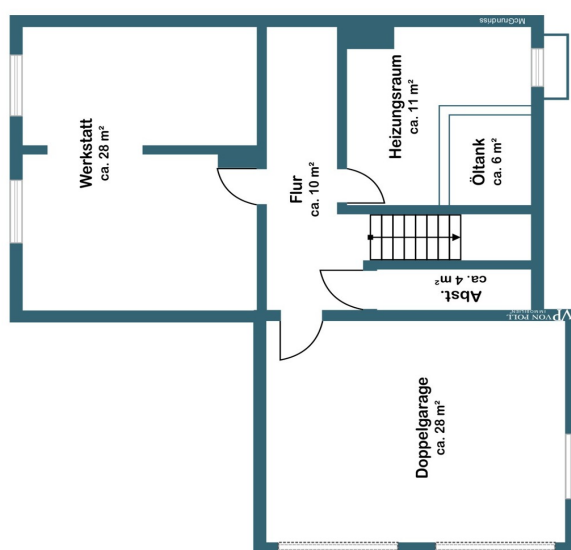


CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## 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: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg**

## Una prima impressione

In diesem großzügigen Zweifamilienhaus mit Keller, befinden sich im Erdgeschoß sowie im Obergeschoß je eine abgeschlossene Wohnung und ein separates Studio. In naturnaher Lage überzeugt diese Liegenschaft durch die hervorragende Raumaufteilung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und den unverbaubaren Blick auf die umliegende Berglandschaft.

Auf einem weitläufigen Grundstück mit großem Garten und Wald bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Zwei Garagenstellplätze sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze direkt vor dem Haus sorgen für komfortables Parken. Über das abgeschlossene Treppenhaus lassen sich sowohl der Keller und die Garage, als auch beide Wohnungen und beide Studios betreten.

Die im Erdgeschoss befindliche Wohnung betritt man über einen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe und den hier situierten Kachelofen bietet, der im Winter für eine gemütlich wohlige Stimmung sorgt. Vom Flur aus sind alle Räume begehbar.

Am Anfang des Flures befindet sich auf der linken Seite die helle Möbelhaus-Küche ausgestattet mit Geschirrspüler, Cerankochfeld, Ofen, Spüle und Kühl- und Gefrierkombination. Ein gemütlicher Essplatz ist direkt am Fenster möglich. Gegenüber der Küche liegt das Tageslichtbad, welches über eine Badewanne, Dusche, Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Den Flur entlang gelangt man zum kleineren Schlafzimmer, das sich vielseitig nutzen lässt. Das größere Schlafzimmer bietet einen schönen Ausblick über die Terrasse in den Garten und reichlich Platz für ein großes Doppelbett, Nachttischchen sowie Kästen. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Terrasse, auf der lange Sommerabende genossen werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates Studio mit eigenem Badezimmer – ideal als Gästezimmer, Büro oder Rückzugsort.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere, vollständig ausgestattete Wohneinheit mit zwei Schlafzimmern, Tageslichtbad, Küche sowie einem hellen Wohnzimmer mit Balkon und herrlichem Bergblick. Auch hier steht ein separates Studio zur Verfügung, das mit einem zusätzlichen Badezimmer und eigenem Balkon sowie einem beeindruckenden Panoramablick punktet.

Das Haus bietet zusätzlich zu den Wohneinheiten ein großzügiges Kellergeschoss, in

welchem sich der Heizungskeller, Öltank, 2 Garagenstellplätze, Werkstatt und ein Abstellraum befinden.

Betriebskosten lt. Gemeindeabrechnung 2024 bei 4 Personen:

Für Wasser, Kanal, Grundsteuer und Abfallbeseitigung monatlich € 107,42

Heizkosten ca. € 198,68

(Betriebskosten sind verbrauchsabhängig)

jährliche Rauchfangkehrerkosten 2024: € 221,85

Energieausweis: HWB 117 fGEE 1,41

**CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg**

## Dettagli dei servizi

- Zweifamilienhaus
- Panoramablick
- zwei abgeschlossene Studios mit Badezimmer
- Panoramablick
- Kaminanschluss
- Süd-West Terrasse im Erdgeschoss
- großzügiger Balkon im Obergeschoss
- zwei Garagenstellplätze im Kellergeschoss
- Abstellraum, Heizungsraum, Öltank und Werkstatt im Kellergeschoss

**CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 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:

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.

CODICE OGGETTO: MRCG2025H0423 - 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)