

Großgmain – Salzburg

# Dachterrassen-Wohnung mit Panoramablick

CODE DU BIEN: CG001240225



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CG001240225	Prix d'achat	549.000 EUR
Pièces	3	Type	Maisonette
Chambres à coucher	2	Commission pour le locataire	3% zzgl 20% USt
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Surface de plancher	ca. 149 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Informations énergétiques

Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propriété



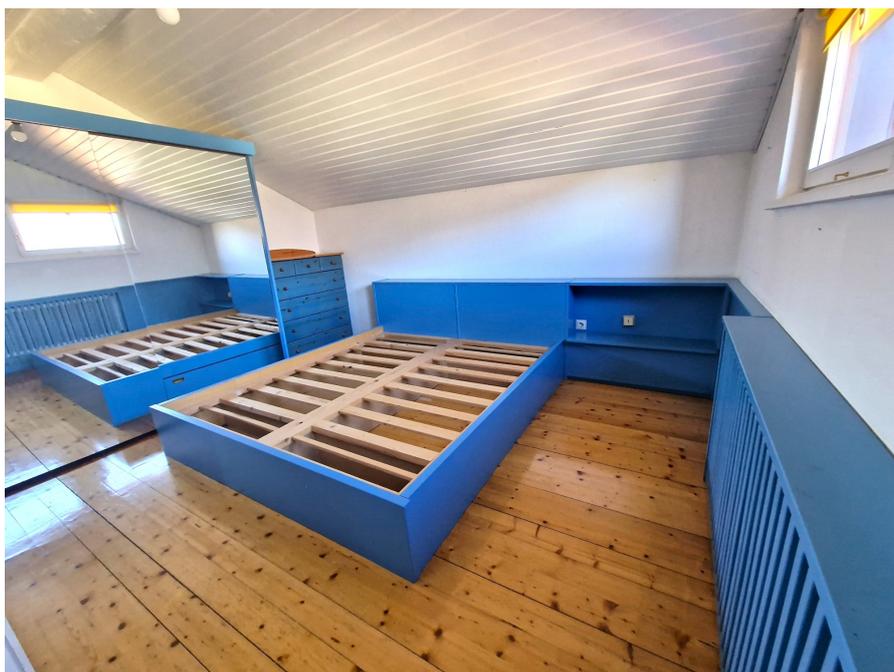
CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propriété



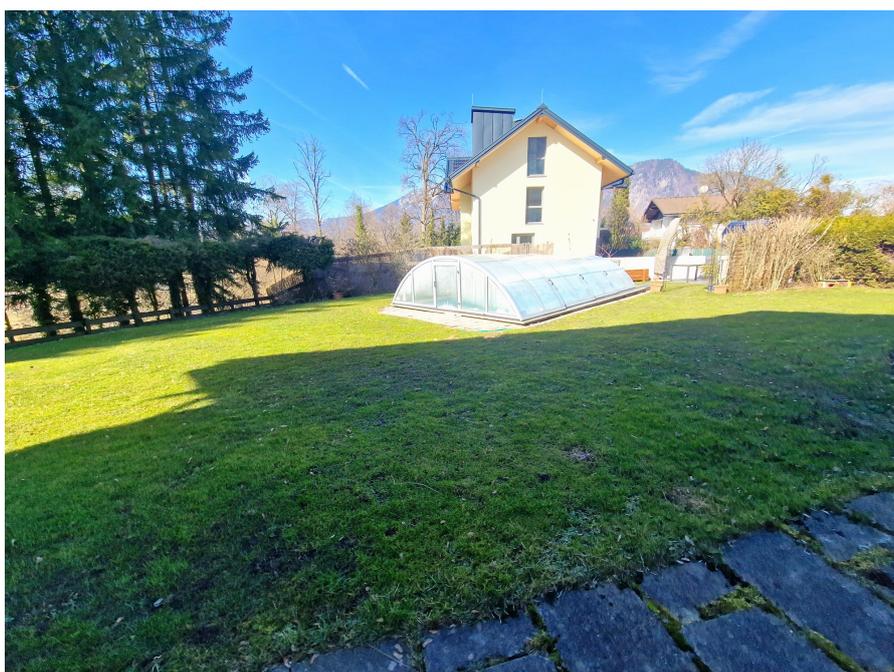
CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propriété



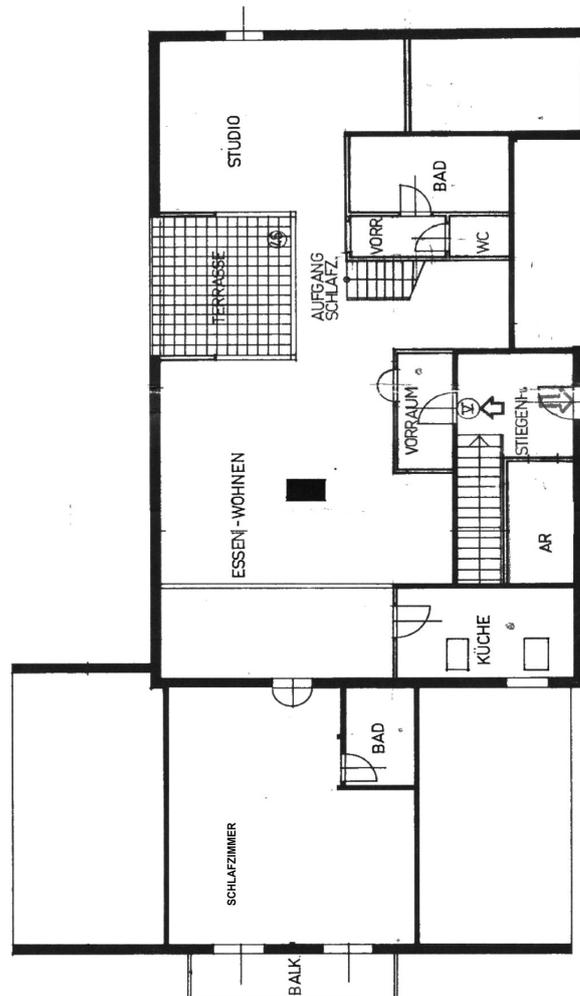
CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg**

## Une première impression

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von 149 m<sup>2</sup> bietet ein einzigartiges Wohngefühl und überzeugt durch viel Tageslicht sowie die wunderschöne Lage.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch große Fenster, die viel Licht in den Raum lassen und eine angenehme, offene Atmosphäre schaffen.

Ein gemütlicher Kamin sorgt für eine behagliche Stimmung, besonders in den kühleren Monaten.

Direkt im Wohnbereich befindet sich eine eingebaute Essnische, die sich perfekt für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden eignet.

Die schönen, charakteristischen Dachbalken verleihen der Wohnung einen charmanten und rustikalen Touch.

Ein weiteres Highlight ist die westseitige Dachterrasse, die einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge und in den Allgemeingarten bietet. Sie ist der ideale Ort, um den Tag in der Abendsonne entspannt ausklingen zu lassen.

Neben der Dachterrasse kann man sich einen gemütlichen Arbeitsplatz einrichten und hat somit einen separaten Bereich im dennoch offen Wohn- und Esszimmer.

Hinter der Essnische geht es direkt in die Leiner-Küche, die mit Spülmaschine, Ceran-Kochfeld, Kühlschrank, Spüle und Ofen ausgestattet ist. Die Elektrogeräte sind von der Marke Miele.

Ebenfalls vom Wohnbereich geht das große Schlafzimmer ab. Dieses verfügt über ein en suite Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

Das Schlafzimmer selbst bietet einen großzügigen Balkon mit einer wunderschönen Aussicht.

Das zweite Badezimmer befindet sich neben dem Eingangsbereich und verfügt über eine Dusche, Waschbecken und eine Badewanne. Ebenso befinden sich hier ein separates WC, sowie ein Abstellraum.

Über eine Wendeltreppe gelangt man in das Dachgeschoss, in dem das kleinere der beiden Schlafzimmer ist. Dieses ist mit blauen Einbaumöbeln ausgestattet und dank der Dachschrägen einen besonders gemütlichen Charme ausstrahlt.

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich derzeit auf € 760,63: (€ 220,00 Betriebskosten; € 264,00 Heizkosten; € 64,90 Warmwasser; € 154,65 Rücklage; €57,08 Verwaltungskosten)

Die beiliegende Raumaufteilung dient als Übersicht und enthält keine genauen Maße. Energieausweis wird nachgereicht.

CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Détails des commodités

- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Kamin
- Dachterrasse
- Dachfenster
- 2 Bäder
- Balkon
- Pool im Allgemeingarten
- Sauna zur Allgemeinnutzung
- Frestellplatz

**CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg**

## Tout sur l'emplacement

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 Cafés, 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. 11 Gehminuten - 900 m

Kindergarten:

fußläufig erreichbar in ca. 13 Gehminuten, ca. 1000 m

Grundschule:

fußläufig erreichbar in ca. 10 Gehminuten, ca. 750 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, Natur pur 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.

CODE DU BIEN: CG001240225 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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