Großgmain – Salzburg

Familienglück - Zweifamilienhaus mit Garage und Garten

??????? ????????: MRCG2025H0423

???? ??????: 880.000 EUR • ?????????: ca. 237 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 2.236 m²

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ??? ?????

??????? ????????	MRCG2025H0423
?????????	ca. 237 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	3
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	880.000 EUR
?????????	3 % zuzüglich 20% USt
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 59 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

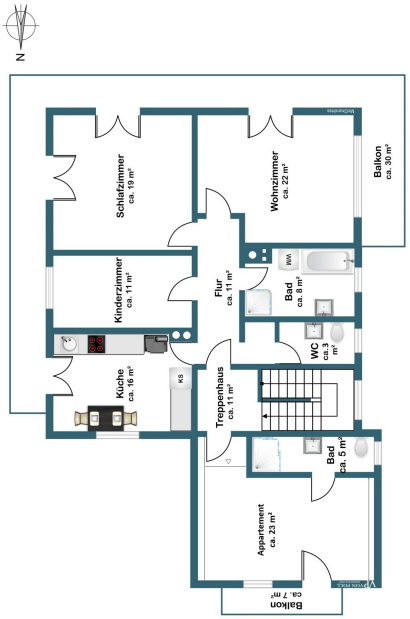
?? ???????

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

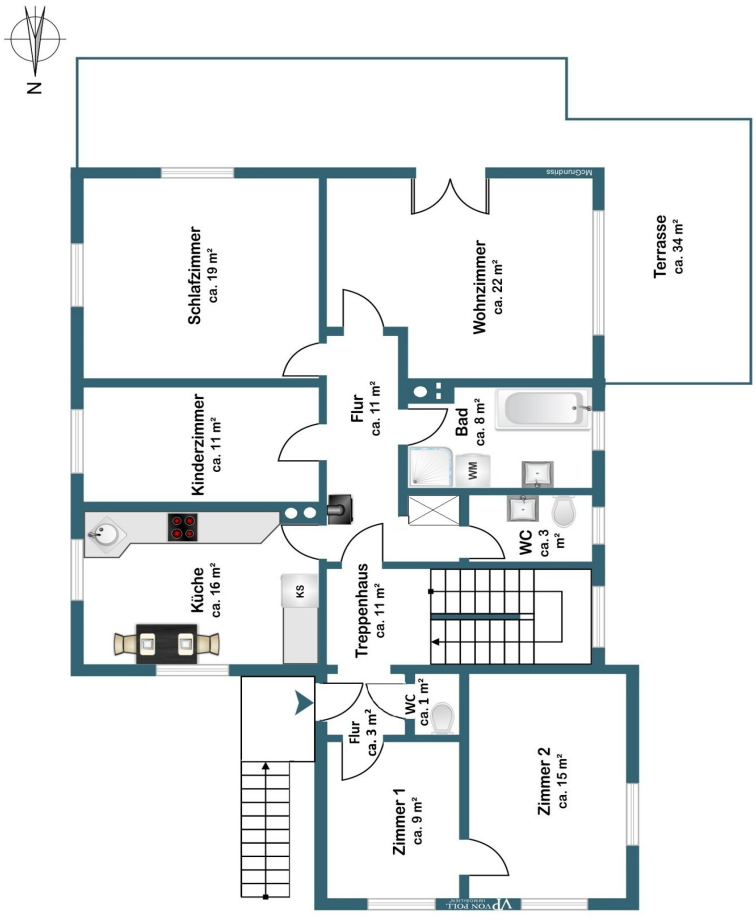
??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

?? ???????

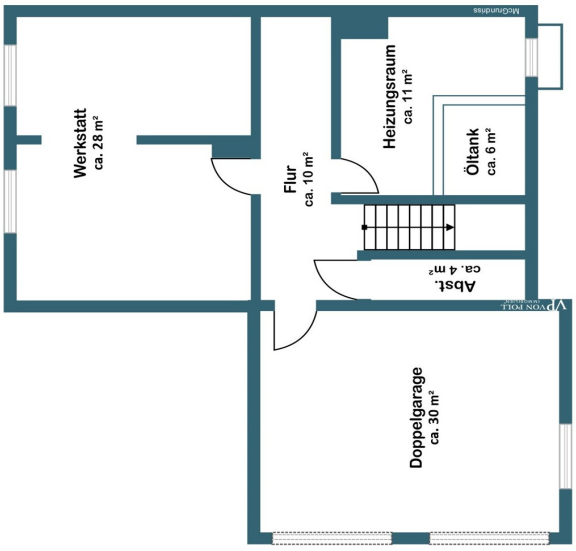


??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

??????



N


Werkstatt
ca. 28 m²
Flur
ca. 10 m²
Heizungsraum
ca. 11 m²
Öltank
ca. 6 m²
Abst.
ca. 4 m²
Doppelgarage
ca. 30 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

??? ????? ????????

Grundstücksfläche:
2.236 m² d.s.: 737 m² Baugrund und 1499 Wald bzw. landwirtsch. Fläche
Wohnfläche:
EG u OG ca. 237 (ohne Stiegenhaus ca. 22m²), Nutzfläche KG ca. 59 m² u. Garage ca. 30 m²

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.

Die Wohnung ist derzeit um € 1.900 zzgl. 250 € Betriebskosten vermietet (mit kurze Kündigungsfrist lt. Auskunft des Eigentümers).

Baujahr ca. 1971, Ausbau OG-Studio 1993

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

????????????? ??? ???????

- Zweifamilienhaus je zwei 3-Zimmer-Wohnung plus Essküche
- weitere 2 Räume u WC im EG und
- separates Studios mit Balkon und Badezimmer im OG
- ein Holzofen in jeder der 3-Zimmer-Wohnungen
- Süd-West Terrasse im Erdgeschoss
- großer Ost-Süd-West-Balkon im Obergeschoss
- zwei Garagenstellplätze
- Abstellraum, Heizungsraum, Öltank und Werkstatt im Kellergeschoss
- 2 Kücheneinrichtungen in Weiß
- Parkettböden
- Fliesen in Flur und Sanitärräumen
- Kunststofffenster in Weiß

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

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com