

Großgmain – Salzburg

# Familienglück - Zweifamilienhaus mit Garage und Garten

Número de propiedad: MRCG2025H0423



PRECIO DE COMPRA: 880.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 237 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.236 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großmain – Salzburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | MRCG2025H0423                                  |
| Superficie habitable | ca. 237 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Dormitorios          | 6                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 880.000 EUR                                            |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                        |
| Comisión               | 3 % zuzüglich 20% USt                                  |
| Método de construcción | Sólido                                                 |
| Espacio utilizable     | ca. 59 m²                                              |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada |

Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Datos energéticos

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción    | Calefacción central |
| Fuente de energía      | Aceite              |
| Información energética | En trámite          |



Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großmain – Salzburg

## La propiedad





Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propiedad





Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propiedad





Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propiedad





Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## La propiedad





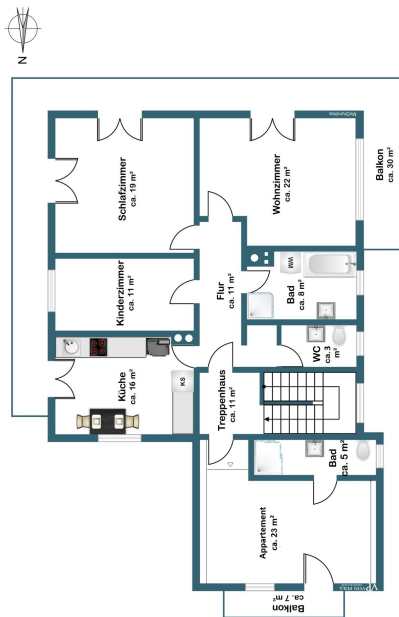
Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großmain – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

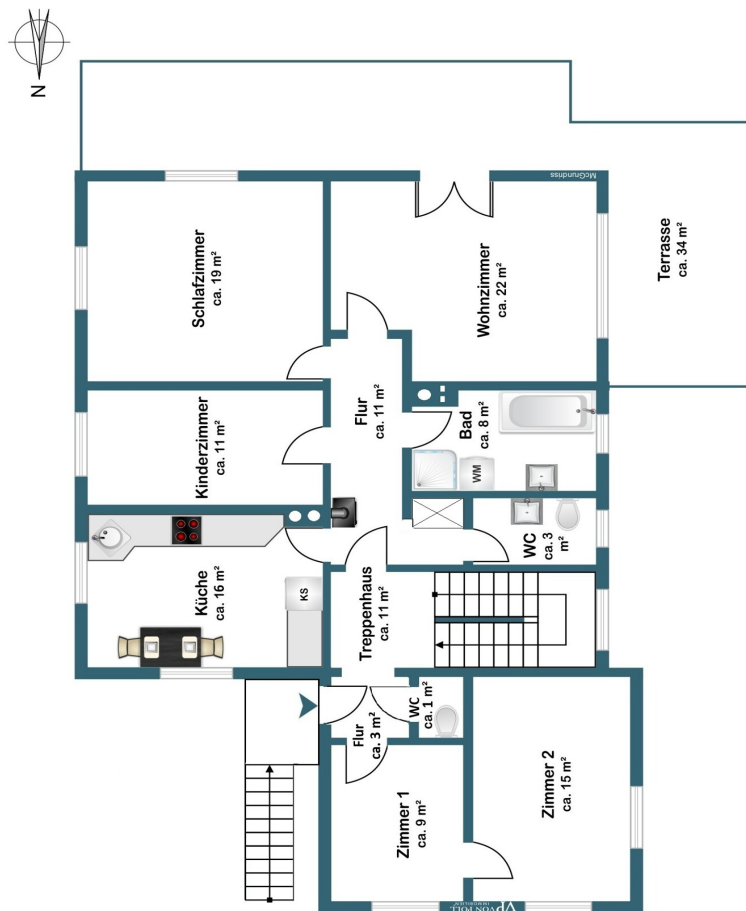
## La propiedad

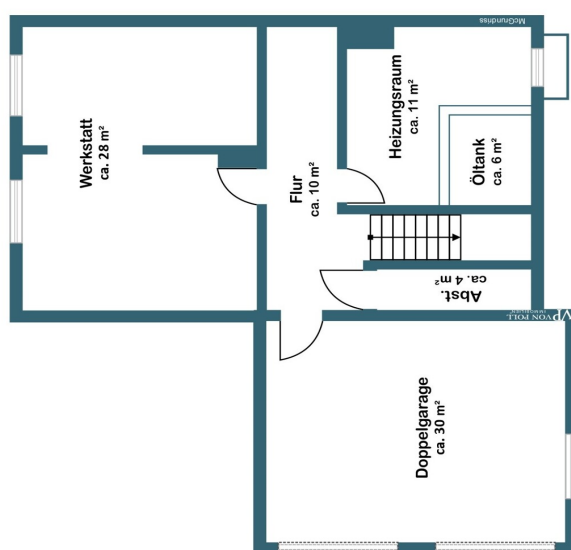




Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großgmain – Salzburg

## Una primera impresión

Grundstücksfläche:

2.236 m<sup>2</sup> d.s.: 737 m<sup>2</sup> Baugrund und 1499 Wald bzw. landwirtsch. Fläche

Wohnfläche:

EG u OG ca. 237 (ohne Stiegenhaus ca. 22m<sup>2</sup>), Nutzfläche KG ca. 59 m<sup>2</sup> u. Garage ca. 30 m<sup>2</sup>

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

Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großmain – Salzburg

## Detalles de los servicios

- 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 Kucheneinrichtungen 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



Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großmain – Salzburg

## Todo sobre la ubicación

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:

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 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.

Número de propiedad: MRCG2025H0423 - 5084 Großmain – Salzburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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