



#0003002406

Urlaubsfeeling pur: Mediterrane Villa

5084 Großgmain



Kaufpreis: 995.000,00 €

Wohnfläche: 105,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Christoph Ebli
Immobilienberater
Raiffeisen Immobilien Salzburg
christoph.ebli@immoraiffeisen.at
+43 662 8886-14228





BESCHREIBUNG

In einer ruhigen Sackgasse in der charmanten Gemeinde Großgmain erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit mediterranem Flair. Der sonnige und blickgeschützte Garten mit Pool lässt Sie Urlaubsfeeling Zuhause genießen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich samt einen prachtvollen Kamin mit Glastüre ist geschickt in verschiedene Wohnbereiche unterteilt. Die großen Glaselemente sorgen für viel Licht, während die eingebaute Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer sorgt. Im Obergeschoß empfängt Sie das Schlafzimmer mit Klimaanlage, die Ankleide mit Zugang zum Balkon und das edle Badezimmer, mit Dusche, Badewanne und WC.

Das mediterrane Flair erstreckt sich auch auf den geschickt angelegten Garten. Auf der großen Terrasse rund um den Pool lässt sich so manche Sonnenstunde genießen. Ein malerischer Weg führt durch den bezaubernden Garten zu einem praktischen Gartenhäuschen. Für zusätzlichen Komfort und Raum für gemütliche Abendstunden im Freien bietet sich die große überdachte Terrasse mit offenen Kamin an.

Das Untergeschoß bietet viel Stauraum und verfügt über einen Wellnessbereich samt Sauna, Dusche, WC und eigenem Weinkeller. Blickfang in der großen Diele ist der schöne Kamin, der für zusätzliche Wärme an Wellnesstagen sorgt. Zusätzlich stehen im Kellergeschoß eine Hobbywerkstatt, eine Waschküche, ein derzeit genütztes Büro und einen Abstellraum zur Verfügung. Der ca. 35m² große Dachboden rundet das Platzangebot ab.

Das Anwesen besticht durch die hochwertige Ausstattung wie italienische Cotto Deste Böden, Stuckdecken, Fußbodenheizung im Wohn-/Essbereich und Badezimmer, sowie Klimaanlage im Wohn-/Essbereich und im Schlafzimmer.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 2000
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 105 m ²
Nutzfläche	ca. 113 m ²
Grundfläche	ca. 685 m ²
Balkonfläche	ca. 10 m ²
Terrassenfläche	ca. 80 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	06.06.2024
Gültig bis	05.06.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	76,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,03
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	1
Terrassen	1
Balkone	1



MERKMALE

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette	Sonderausstattung	Klimaanlage, Swimming Pool, Sauna, Offener Kamin
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	995.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	995.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

WEITERE KOSTEN

Heizung, Schneeräumung, Wasser, Kanal, Kaminkehrer (Monatlich)	380,00 € inkl. USt.
--	---------------------

Gemeindeabgaben (Monatlich)	51,50 € inkl. USt.
-----------------------------	--------------------

Versicherung (Monatlich)	108,00 € inkl. USt.
--------------------------	---------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Großmain/Hinterreit besticht durch eine einzigartige Mischung aus atemberaubender Naturschönheit und bequemer Erreichbarkeit und Nähe an die Stadt Salzburg.

Die Umgebung beeindruckt mit ihrer unberührten Natur und dem atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge. Die Lage am Rand des Gebirges ermöglicht es, direkt von der Haustüre aus Wanderungen, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten zu unternehmen. Die Ruhe der Natur lädt dazu ein, den Alltagsstress hinter sich zu lassen und neue Energie zu tanken.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur in Großmain für den täglichen Bedarf vorhanden. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Restaurants, ein Supermarkt, Bäckerei, Bank und vieles mehr. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu erreichen, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls gut ausgebaut. Eine regelmäßige Busverbindung ermöglicht eine problemlose Anbindung nach Salzburg und Bad Reichenhall.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

Raiffeisen BANK Grossgmain

Shell Tankstelle

Bildung

Kindergarten Großgmain

Volksschule

Kinderbetreuung Großgmain

Gesundheit

SKA Rehabilitationszentrum Großgmain

Dr. Herbert Schauer

Einkauf

ADEG

Europark



Outletcenter Salzburg

Kultur & Freizeit

Kurgarten

Cineplexx Salzburg Airport

Verkehrsanbindung

Flughafen Salzburg

Tourismus

Salzburger Altstadt





GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Kellergeschoss](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Obergeschoss](#)

[Grundriss Dachgeschoss](#)

