



#0003002406

Urlaubsfeeling pur: Mediterrane Villa

5084 Großgmain



Purchase price: 995.000,00 €

Living Area: 105,00 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	ca. 2000
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Garage, 2 x Open

AREAS

Living Area	ca. 105 sqm
Usage Area	ca. 113 sqm
Base Area	ca. 685 sqm
Balcony Area	ca. 10 sqm
Terrace Area	ca. 80 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	06.06.2024
Valid until	05.06.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	76,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,03
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Floors	3
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	1
Terraces	1
Balconies	1

FEATURES



Maklerservice & Bewertung

Additional rooms and
areas

Guest Toilet

Special configuration

Air Condition,
Swimming Pool, Sauna,
Chimney

Cellar

Full Cellar

Sanitation

Bathtub, Bathroom
Window

Kitchen

Kitchenette





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	995.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	995.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

ADDITIONAL COSTS

Heizung, Schneeräumung, Wasser, Kanal, Kaminkehrer (Monthly)	380,00 € incl. VAT
--	--------------------

Gemeindeabgaben (Monthly)	51,50 € incl. VAT
---------------------------	-------------------

Versicherung (Monthly)	108,00 € incl. VAT
------------------------	--------------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Großgmain/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 Großgmain 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.

INFRASTRUCTURE

Other

Raiffeisen BANK Grossgmain

Shell Tankstelle

Education

Kindergarten Großgmain

Volksschule

Kinderbetreuung Großgmain

Health

SKA Rehabilitationszentrum Großgmain

Dr. Herbert Schauer

Shopping

ADEG

Europark



Outletcenter Salzburg

Recreation

Kurgarten

Cineplexx Salzburg Airport

Transport

Flughafen Salzburg

Tourism

Salzburger Altstadt





GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss Kellergeschoss. geändert.jpg](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Obergeschoss](#)

[Grundriss Dachgeschoss](#)

