



IM HERZEN
VON
NATUR UND
ALPEN

AUSREICHEND
PLATZ FÜR IHRE
FAMILIE

PROFITIEREN
SIE VON
ERSTKLASSIGER
LAGE UND
INFRASTRUKTUR

MEDITERRANE VILLA GROßGMAIN IN DER NÄHE VON SALZBURG



Immobilien Steiner

Werte leben und Werte weitergeben

Immobilien Steiner GmbH
Theresienstraße 1, 80333 München
Telefon: +49 89 20500 85140, Telefax: +49 89 20500 85050
office@immobilien-steiner.com, www.immobiliens-steiner.com



GENIEßen SIE
LÄNDLICHES FLAIR
UND GLEICHZEITIGE
STADTNÄHE

IN NUR
20 MINUTEN
MIT DEM
AUTO IM
ZENTRUM VON
SALZBURG



LAGE

Die Immobilie befindet sich in idyllischer Hanglage in Großgmain, einer charmanten Gemeinde im Salzburger Land, unmittelbar an der Grenze zu Bayern. Eingebettet in die malerische Alpenlandschaft genießt man hier einen unverbaubaren Panoramablick auf die Bayerischen Alpen, der jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht. Die ruhige, naturnahe Lage am Berghang garantiert Erholung und Privatsphäre, während das umliegende Grün und die frische Bergluft ein Lebensgefühl von außergewöhnlicher Qualität vermitteln.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend ausgebaut. Im Ortszentrum von Großgmain, das in wenigen Minuten erreichbar ist, finden sich alle Nahversorger des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und gastronomische Angebote. Zudem verfügt der Ort über eine Volksschule, einen Kindergarten sowie ärztliche Versorgung, wodurch sich die Lage auch ideal für Familien eignet.

Die Nähe zur Stadt Salzburg - nur rund 20 Autominuten entfernt - bietet darüber hinaus Zugang zu einem umfangreichen kulturellen, schulischen und medizinischen Angebot. Auch weiterführende Schulen und Fachärzte sowie die Altstadt von Salzburg sind bequem erreichbar.

Die Region überzeugt nicht nur durch ihre hohe Lebensqualität, sondern auch durch ein vielseitiges Freizeitangebot: Zahlreiche Wander- und Radwege, Naturparks sowie die Nähe zu bekannten Ausflugszielen wie dem Untersberg, dem Thumsee oder dem Königssee machen Großgmain zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Ruhesuchende gleichermaßen.



ÜBERSICHT

Objektart:	Einfamilienhaus und Gästehaus
Baujahr:	1949 (Gästehaus 1978)
Grundstücksgröße:	ca. 2158 qm
Wohnfläche:	ca. 175 qm Einfamilienhaus, ca. 90 qm Gästehaus
Nutzfläche KG:	ca. 42 qm
Geschosse:	UG, EG, OG, DG
Aufzug:	nicht vorhanden
Terrassen und Balkon:	ca. 25 qm (nicht überdacht), ca. 30 qm (komplett überdacht), ca. 20 qm Gästehaus (nicht überdacht), ca. 12 qm Balkon Gästehaus
Garagen:	2 Garagen ca. 51 qm und ein Carport ca. 40 qm
Sanierungen:	2010 wurde das Anwesen umfassend saniert: Pelletheizung, Vollwärmeschutz und Solarthermieanlage
Klimaanlage:	im OG vorhanden
Kaufpreis:	1.780.000 €

BESCHREIBUNG VILLA

Die charmante mediterrane Villa vereint stilvolles Wohnen, großzügige Raumaufteilung und eine traumhafte Lage mit unverbaubarem Blick auf die Alpen. Sie bietet auf mehreren Ebenen ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Komfort und Platz für individuelle Lebensentwürfe.

Im Souterrain erwartet Sie ein vielseitig nutzbares Atelier mit Kachelofen - ideal für Kreativschaffende oder Hobbyprojekte - sowie ein Fitnessraum, der das private Wohlfühlangebot abrundet.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer, das durch den gemütlichen Kamin und den direkten Blick in die Alpen eine besondere Atmosphäre schafft. Die angrenzende Küche ist funktional und stilvoll gestaltet und geht direkt in einen lichtdurchfluteten Wintergarten über - ein idealer Ort für gesellige Stunden oder ruhige Momente mit Aussicht.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein großes, hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Handtuchwärmer - eine echte Wohlfühloase.

Ein weiteres Schlafzimmer, das wie das Wohnzimmer den herrlichen Panoramablick bietet, rundet diese Etage perfekt ab.

Im Obergeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Arbeitszimmer, beide mit moderner Klimaanlage ausgestattet - ideal für erholsamen Schlaf oder konzentriertes Arbeiten auch an heißen Sommertagen.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen Dachboden sowie einen Keller, die beide ausreichend Stauraum bieten.

Diese Villa ist ideal für alle, die das Besondere suchen - sei es als stilvoller Hauptwohnsitz oder als exklusiver Rückzugsort in den Alpen.

BESCHREIBUNG GÄSTEHAUS

Ergänzt wird die Villa durch ein großzügiges Gästehaus, das über eine überdachte Terrasse direkt mit dem Haupthaus verbunden ist. Dieses separate Gebäude bietet nicht nur Komfort und Privatsphäre für Gäste oder Familienmitglieder, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - etwa als Homeoffice oder eigenständigen Vermietung.

Im Zentrum des Gästehauses steht das große Wohnzimmer mit traditionellem Kachelofen, das mit seinem eigenen Balkon einen einladenden Ort zum Verweilen schafft - mit wunderbarem Ausblick in die umliegende Bergwelt. Die angeschlossene kleine, aber funktionale Küche ermöglicht eine unabhängige Nutzung des Hauses.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einer eigenen Terrasse, die einen besonders reizvollen Blick über Großgmain und die imposante Bergkulisse bietet - ideal für ruhige Morgenstunden oder entspannte Abende.

Ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und Handtuchwärmer sorgt auch im Gästehaus für modernen Wohnkomfort.

Ein architektonisches Highlight ist die darüberliegende, offene Galerie mit zwei Dachfenstern, die dem Raum ein luftiges Wohngefühl und zusätzliches Potenzial verleiht - etwa als Leseecke, Arbeitsbereich oder Schlafmöglichkeit.

BESCHREIBUNG GARAGEN UND AUßenANLAGEN

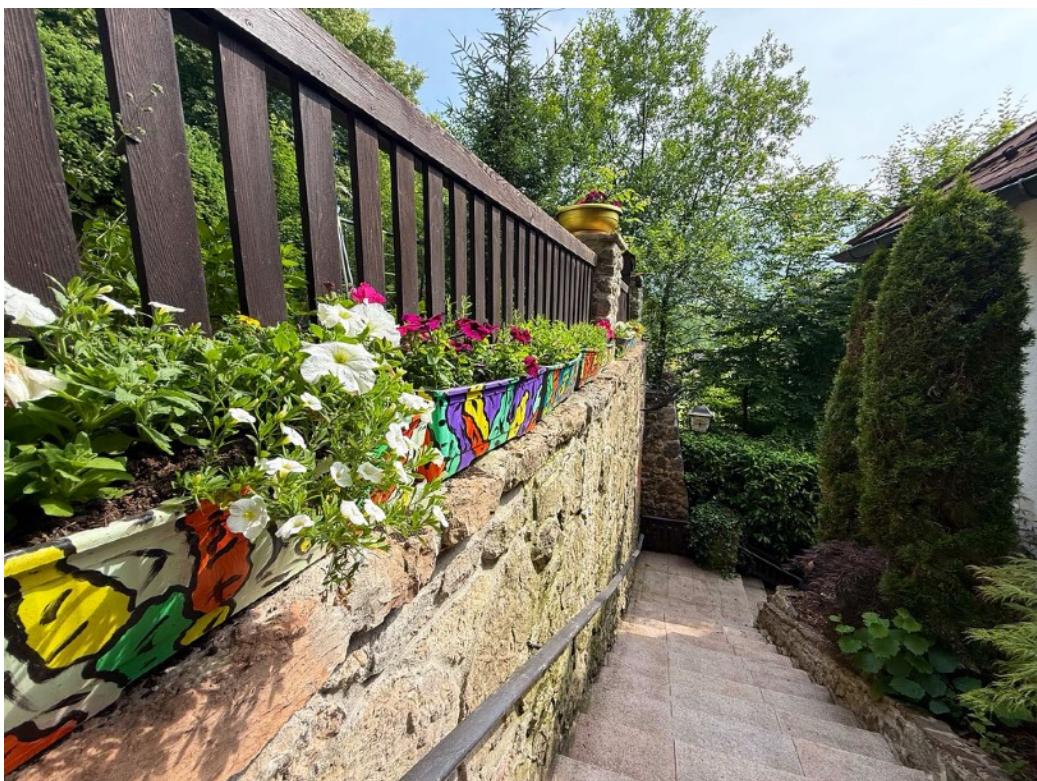
Ein echtes Highlight ist die elektrisch beheizte Auffahrt, die auch bei Schnee und Eis eine sichere und problemlose Zufahrt zum Haus garantiert - ein wertvoller Vorteil, insbesondere in den Wintermonaten.

Am Beginn der Auffahrt befindet sich ein überdachtes Carport, ideal für Besucher oder als zusätzlicher Stellplatz. Die Immobilie selbst verfügt zudem über zwei geräumige Garagen, die unter dem Gästehaus integriert sind. Diese bieten nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch für Fahrräder oder Wintersportgeräte.

Ein besonderes Juwel im Außenbereich ist die Waldterrasse oberhalb des Anwesens. Eingebettet in den natürlichen Baumbestand, bietet sie im Sommer angenehmen Schatten und wird so zu einem ruhigen Rückzugsort mit absoluter Privatsphäre. Im Winter hingegen eröffnet sich von hier aus ein atemberaubender Ausblick über die verschneite Landschaft - ein Ort für stille Momente und Naturgenuss pur.

Mit dieser Kombination aus durchdachter Funktionalität und naturnahem Lebensgefühl erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche an Komfort, Stil und Lebensqualität - zu jeder Jahreszeit.

AUFGANG



AUSSENANSICHT



ÜBERDACHTE TERRASSE



TERRASSE VILLA



AUSSICHT TERRASSE GÄSTEHAUS



AUSSICHT INS LATTENGEBIRGE



WALDTERRASSE



WOHNZIMMER



WINTERGARTEN



KÜCHE



BAD



SCHLAFZIMMER EG



SCHLAFZIMMER OG



ARBEITSZIMMER OG



ATELIER SOUTERRAIN



Immobilien Steiner GmbH
Theresienstraße 1, 80333 München
Telefon: +49 89 20500 85140, Telefax: +49 89 20500 85050
office@immobilien-steiner.com, www.immobiliens-steiner.com

WOHNZIMMER GÄSTEHAUS



SCHLAFZIMMER GÄSTEHAUS



KÜCHE GÄSTEHAUS



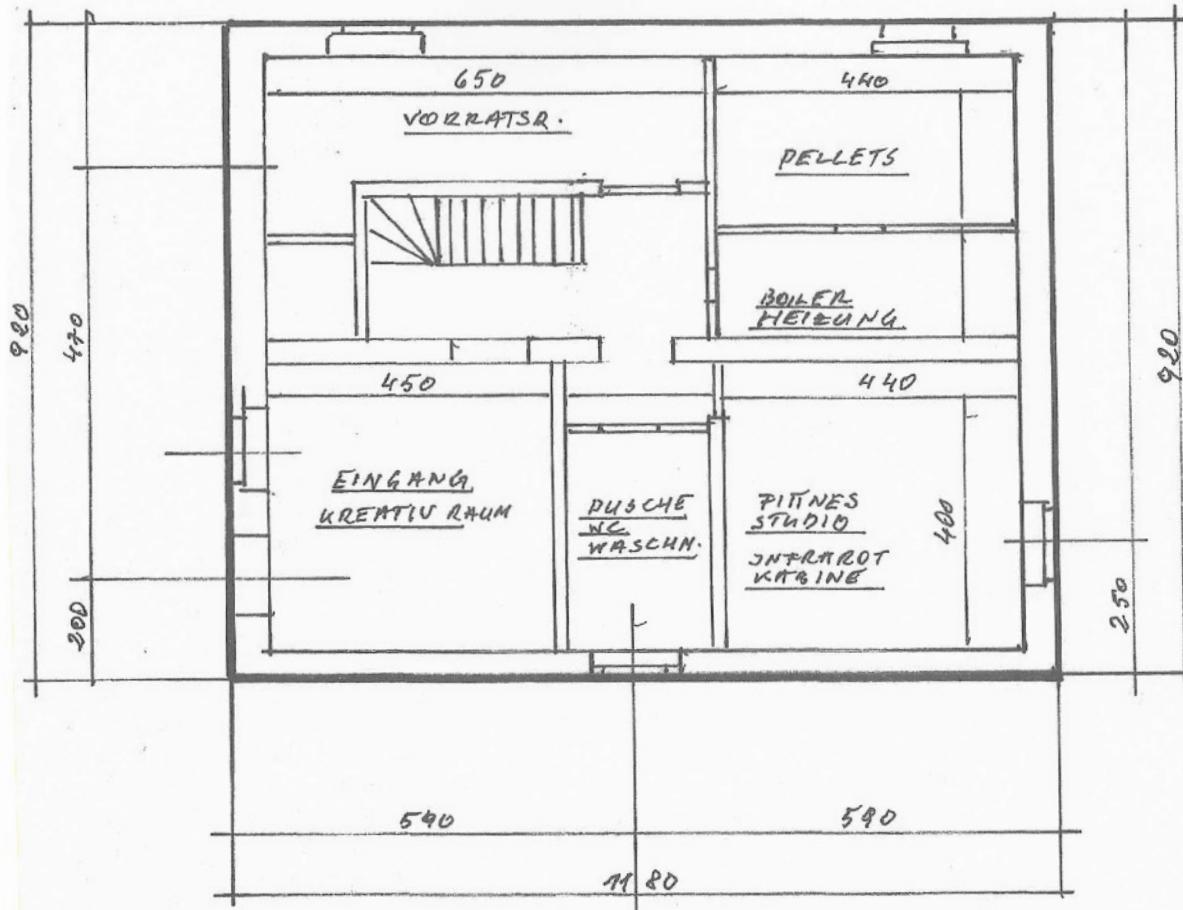
BAD GÄSTEHAUS



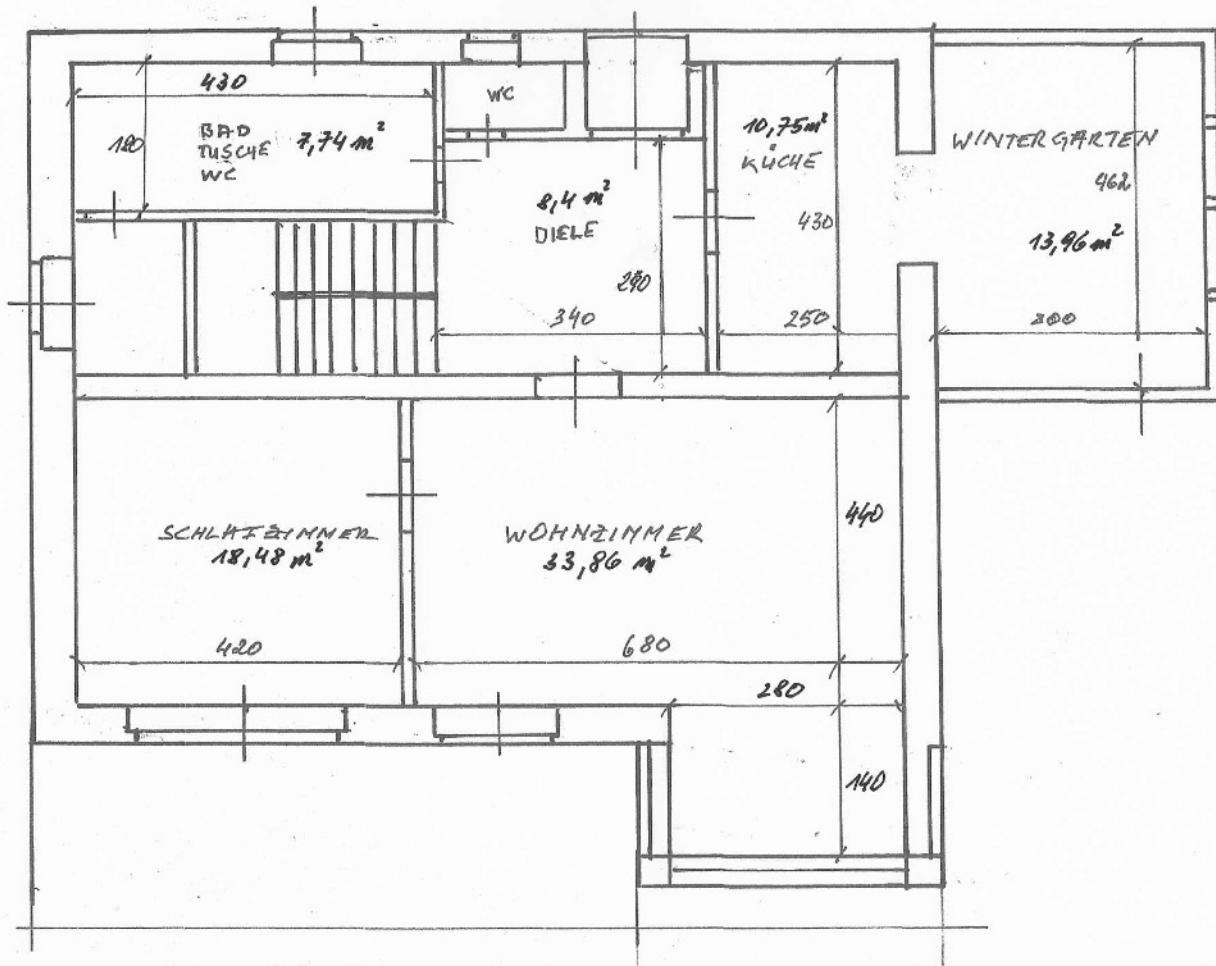
GALERIE GÄSTEHAUS



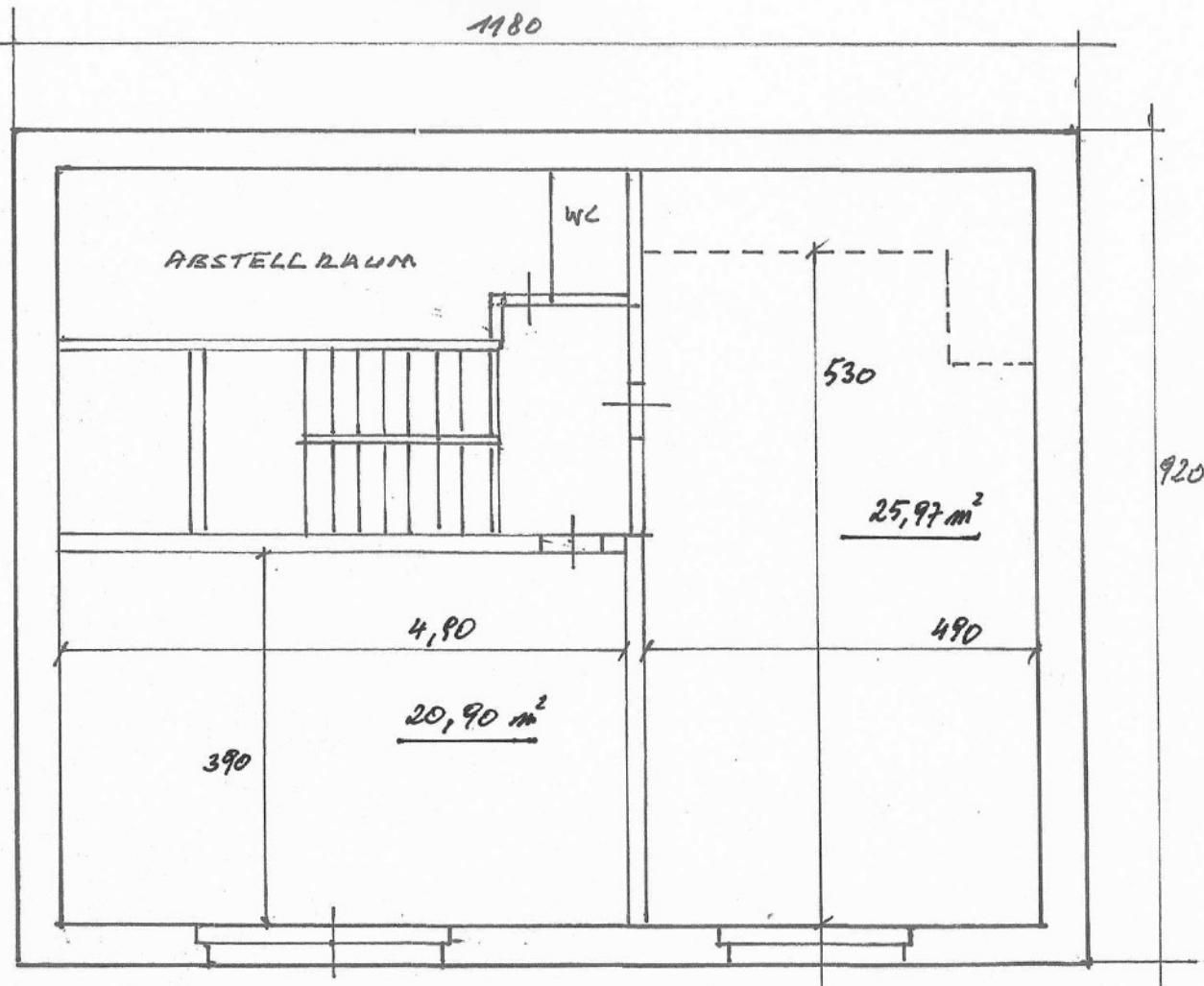
GRUNDRISS VILLA KG



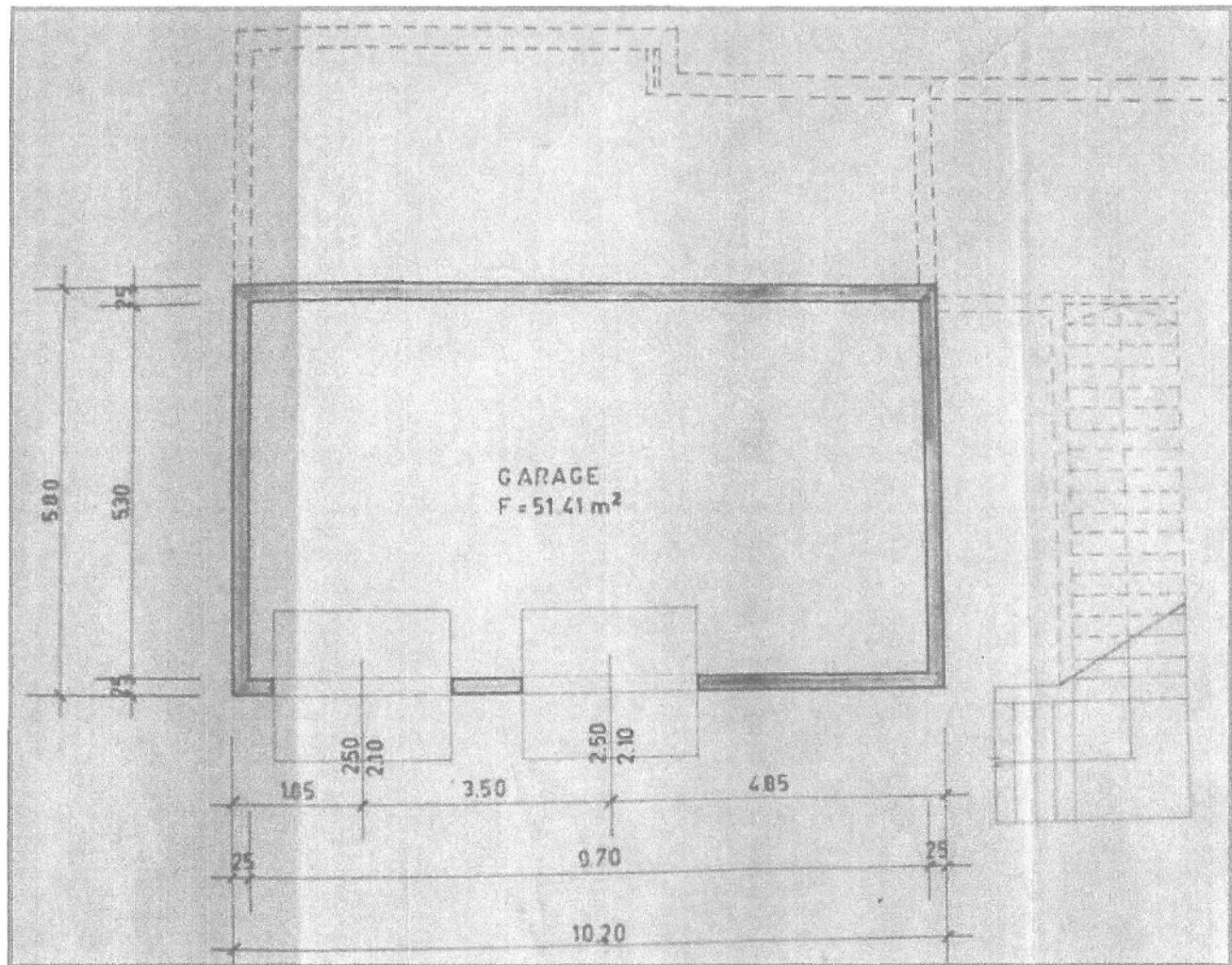
GRUNDRISS VILLA EG



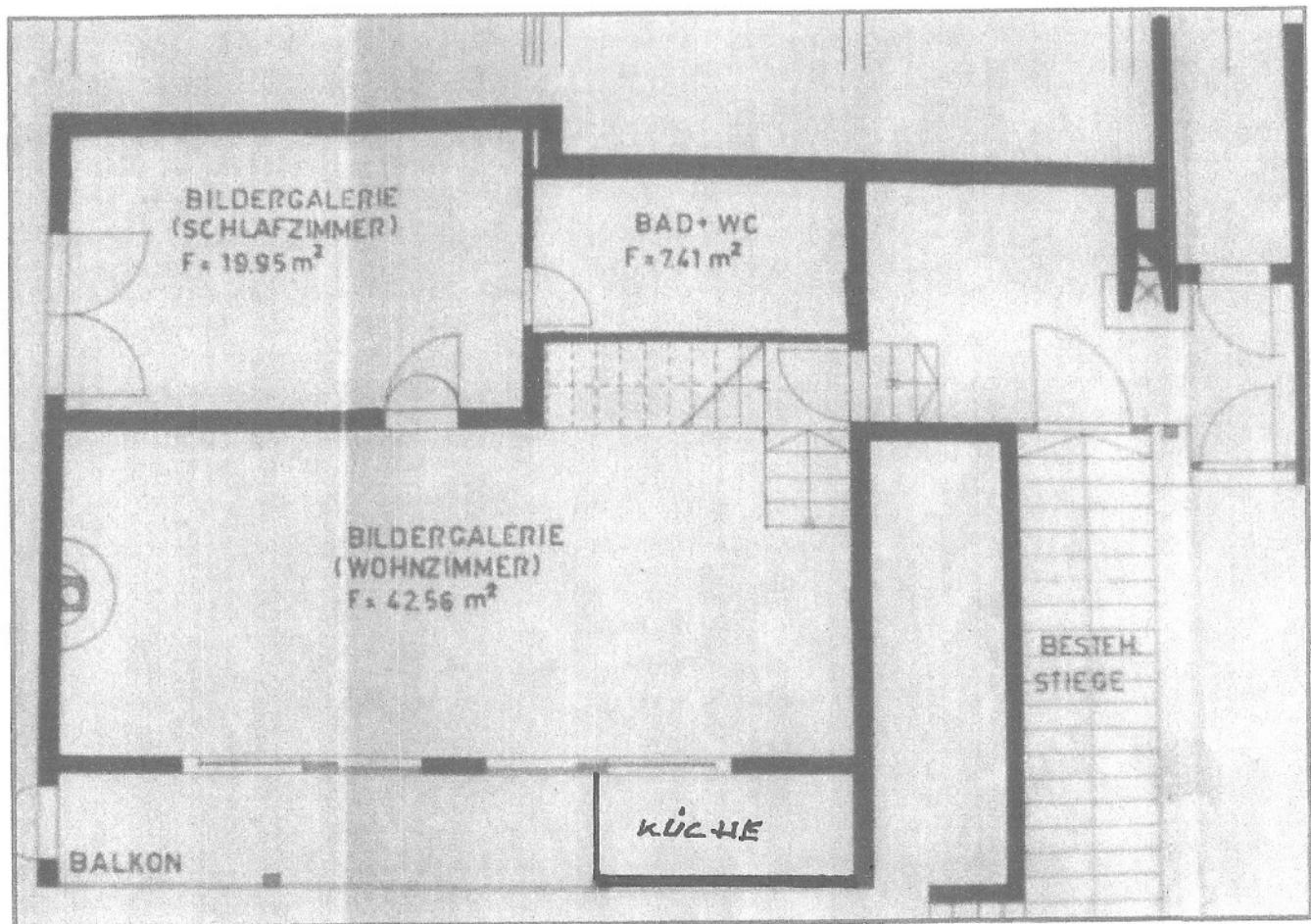
GRUNDRISS VILLA OG



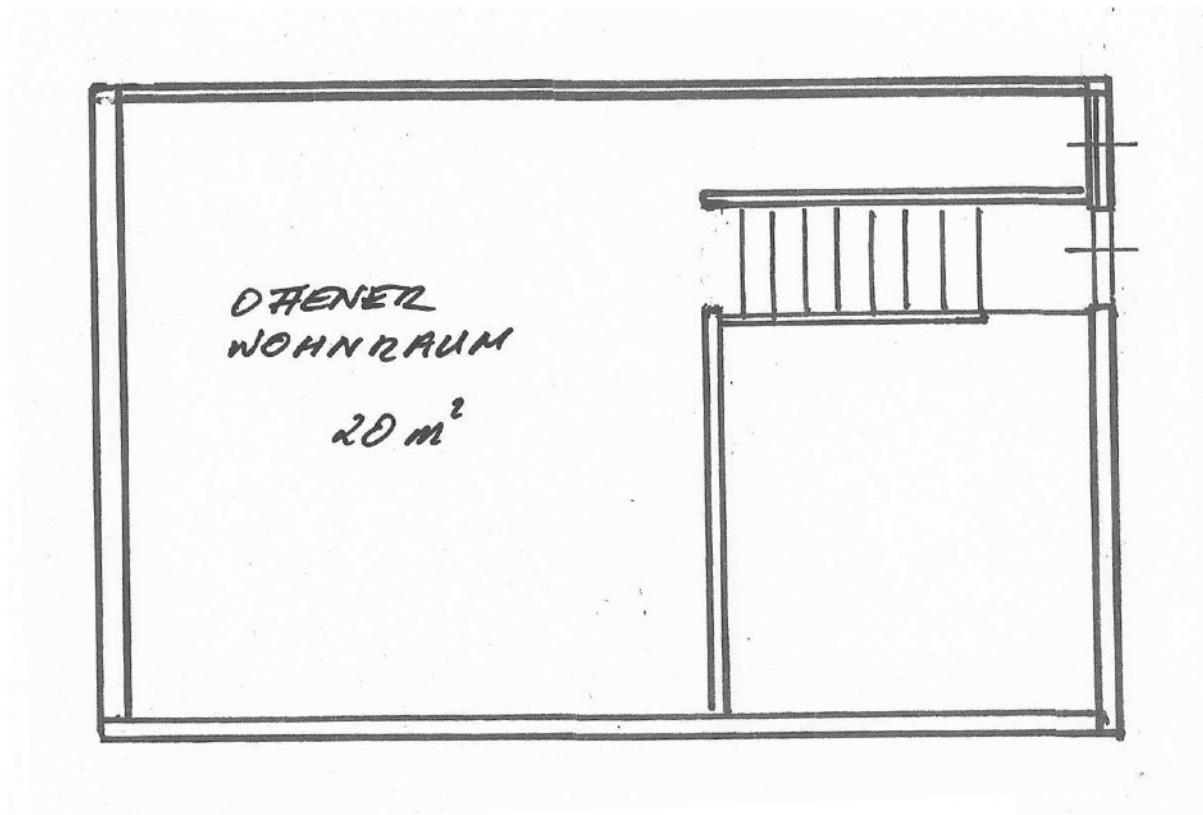
GRUNDRISS GÄSTEHAUS GARAGEN



GRUNDRISS GÄSTEHAUS EG



GRUNDRISS GÄSTEHAUS GALERIE



PROVISION

Auf den Gesamtkaufpreis entfallen 3,6 % Maklerprovision inklusive gesetzlicher MwSt.. Zahlbar am Tag des wirksam zustande gekommen Kaufvertrages gegen Rechnung an Immobilien Steiner GmbH. Alle Informationen im Angebot beruhen auf Angaben des Eigentümers. Die Angaben wurden nicht auf sachliche Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

