

Exposé

Dachgeschosswohnung in Großgmain

Moderne, sonnige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Bergpanorama



Objekt-Nr. OM-423870
Dachgeschosswohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
Fabian Wimmer

5084 Großgmain
Salzburg
Österreich

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	67,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	215 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in Großgmain, Ortsteil Hinterreit, in einem modernen und ansprechend gestalteten kleinen Wohnanlage, mit 9 Wohneinheiten, aus dem Jahr 2012. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre sowie einen gut durchdachten Grundriss.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Ein französischer Balkon sorgt hier für viel Tageslicht und ein luftiges Raumgefühl welches durch die Raumhöhe von über 4m abgerundet wird. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den Balkon, der besonders sonnig ist und viele Sonnenstunden vom späten Vormittag über die Mittagszeit bis in die Abendstunden bietet. Der Blick ins Grüne und auf die umliegende Berglandschaft wird dabei von stimmungsvollen Sonnenuntergängen begleitet.

Durch die Ausrichtung der Wohnung ist insbesondere der Wohn- und Essbereich sehr lichtdurchflutet und profitiert von zahlreichen Sonnenstunden – sowohl im Innenraum als auch direkt am Balkon.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das Duschbad mit Fenster und Tageslicht ist modern ausgestattet und verfügt über einen beheizbaren Handtuchtrockner. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Eingangsbereich ist durch ein Dachflächenfenster angenehm hell. Besonderheit dieses Raumwunders sind zwei Abstellräume.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil mit Stromanschluss, ein Carport-Stellplatz sowie ein zusätzlicher Freistellplatz. Im Gebäude stehen den Bewohnern zudem ein Fahrradkeller sowie ein allgemeiner Waschraum zur Verfügung.

Kaufpreis Wohnung 350.000€

Kaufpreis Carport + Freiplatz 25.000€

Gesamtpreis 375.000€

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige, durchdachte Ausstattung und einen sehr gepflegten Gesamtzustand. Sämtliche Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes und gleichmäßiges Wohnklima sorgt. Große Fensterflächen und Dachflächenfenster bringen viel Tageslicht in die Wohnung und unterstreichen das helle, freundliche Wohngefühl.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich wird durch eine moderne Einbauküche ergänzt, die sich harmonisch in den Raum einfügt. Die DAN-Küche bietet großzügige Arbeitsflächen, viel Stauraum sowie eine zeitlose Gestaltung und ist sowohl funktional als auch optisch ein zentraler Bestandteil der Wohnung. Modell Living in Magnolia Hochglanz. Backrohr, Geschirrspüler und Kühlgefrierkombi von Gorenje. Dunstabzugshaube Neff, Induktionskochfeld Siemens. Kochinsel mit Stromanschlüssen. Der angrenzende französische Balkon mit Plissee sorgt zusätzlich für Licht und ein luftiges Raumgefühl.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Dazu zählen unter anderem:

- PAX-Schranklösungen in den Schlafräumen
- eine Garderobenlösung im Eingangsbereich
- ausgewählte, gut integrierte Stauraumlösungen, nach Absprache

Weitere Einrichtungsgegenstände können nach Absprache ebenfalls übernommen werden, was einen unkomplizierten und raschen Einzug ermöglicht.

Das Badezimmer ist modern ausgeführt und verfügt über eine Walk-In-Dusche, ein Fenster für Tageslicht, einen Handtuchtrockner sowie hochwertige Sanitärausstattung. Ein separates WC ergänzt den Sanitärbereich komfortabel.

Sämtliche Außen-Jalousien sind elektrisch über Funkfernbedienung zu steuern. Fliegenschutzgitter und Fliegenschutztüre aus dem Jahr 2025 von Firma Dolenz

Praktisch und selten in dieser Wohnungsgröße sind der separate Wirtschaftsraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum mit Wasseranschluss, ideal für Waschmaschine und Haushaltstätigkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Kellerabteil mit Stromanschluss.

Im Gebäude stehen den Bewohnern außerdem ein Fahrradkeller sowie ein allgemeiner Waschraum zur Verfügung. Fliegenschutzgitter an ausgewählten Fenstern erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Die Kombination aus geschmackvoller Ausstattung, funktionaler Planung und flexibler Teilmöblierung macht diese Wohnung besonders attraktiv für Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und ein stimmiges Wohnambiente legen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Übernahme bestehender Wohnbauförderung möglich.

Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage in Großgmain, Ortsteil Hinterreit, an der Salzburger Straße. Die Bushaltestelle „Steinerwirt“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine bequeme Anbindung an die Stadt Salzburg oder nach Bad Reichenhall, sowie die umliegenden Gemeinden.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind rasch erreichbar. Direkt bei der Bushaltestelle befindet sich zudem ein öffentlicher Spielplatz, der besonders für Familien ein attraktiver Pluspunkt ist.

Die Lage überzeugt besonders durch ihr außergewöhnliches Freizeit- und Erholungsangebot: Zahlreiche Wander- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und führen unter anderem auf den Untersberg, in Richtung Wolfschwang sowie durch das weitläufige Naherholungsgebiet rund um das Freilichtmuseum Salzburg / Plainburg. Diese bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden in der Natur – direkt vor der Haustür.

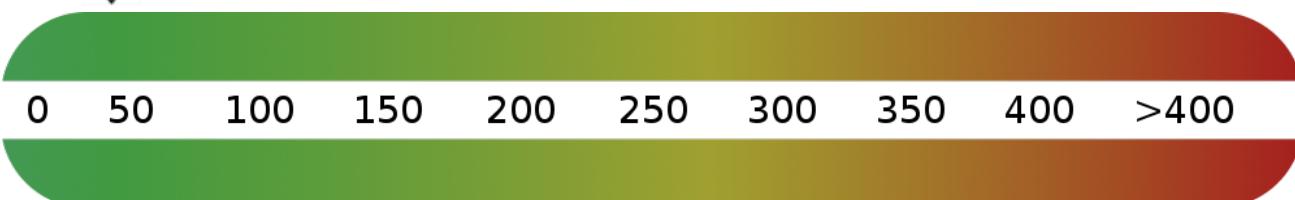
Die Kombination aus naturnahem Wohnen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der guten Erreichbarkeit der Stadt Salzburg macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	45,10 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

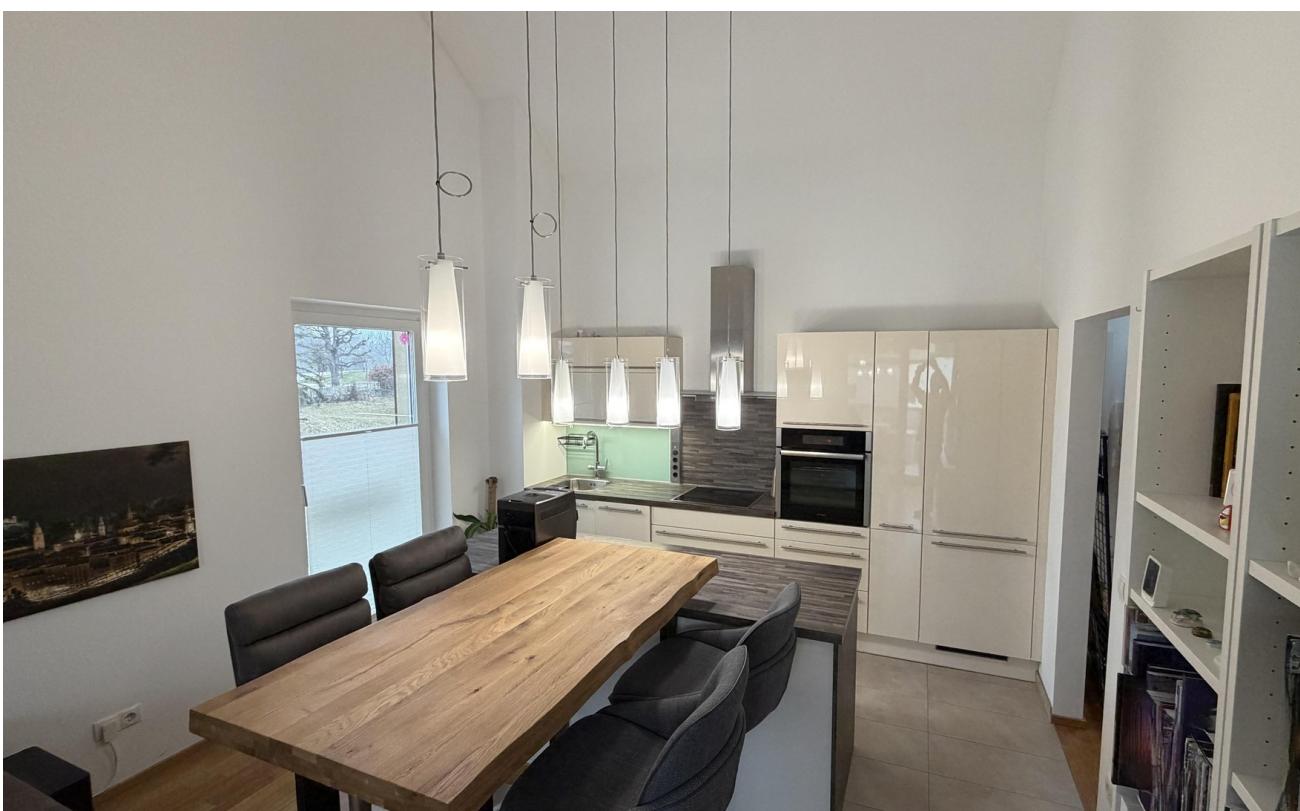


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Toilette



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Blick Gang aus Küche

Exposé - Galerie



Blick Gang Eingangstüre



Gang

Exposé - Galerie



Gang



Abstellraum 1 (SR)

Exposé - Galerie



Abstellraum 1 (SR)



Abstellraum 2 (AR)

Exposé - Galerie



Abstellraum 2 (AR)



Abstellraum 2 (AR)



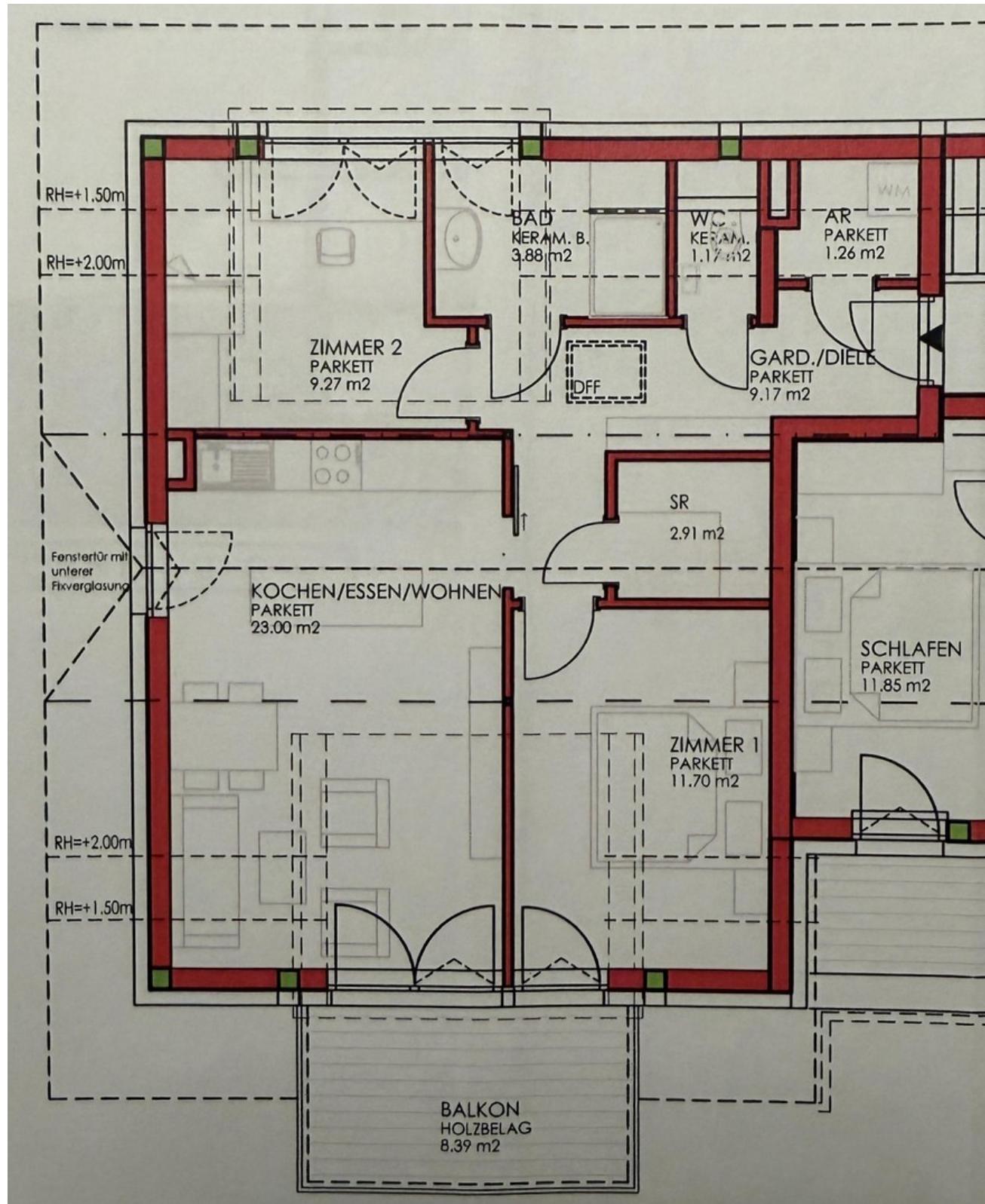
Aussicht Küche 17.6, 21:25

Exposé - Galerie



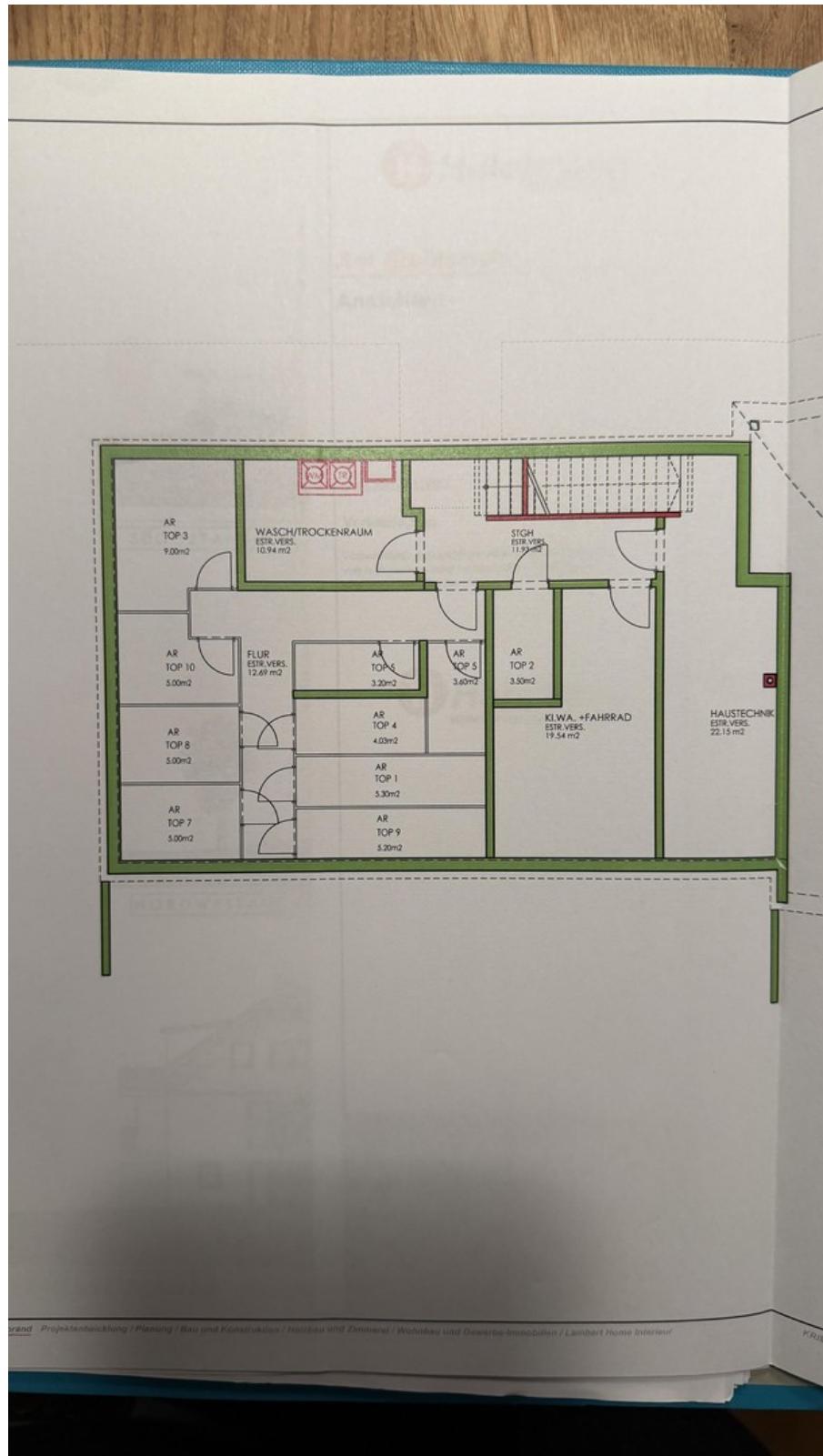
Aussicht Balkon 30.3, 19:04

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung Top 8

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller Top 8