

## Wohnen in Top-Lage: Großzügige Großraumgarçonnière mit Balkon und Designer- Ausstattung



**Wohnfläche:** 47,2 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Gesamtmiete:** € 897,16

### BESCHREIBUNG:

**Starten Sie mit einem guten Vorsatz ins neue Jahr und verändern Sie Ihre Wohnsituation.**

**Wohnen in Top-Lage:** Großzügige Großraumgarçonnière mit Balkon und Designer-Ausstattung

Suchen Sie nach einem modernen Zuhause, das Wohnen und Lebensqualität vereint?

Diese renovierte Großraumgarçonnière in begehrter Lage nahe dem Freibad Marzoll und den Tennisplätzen bietet Ihnen genau das.

Perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine exzellente Freizeitinfrastruktur legen.

### Die Highlights der Wohnung:

**Großzügiges Raumkonzept:** Die Wohnung überzeugt durch ihren offenen, hellen Grundriss (Großraumgarçonnière). Der Wohn- und Essbereich geht fließend ineinander über und schafft eine einladende Atmosphäre.

**Abgetrennter Schlafbereich:** Ein geschickt designer und optisch abgetrennter Schlafbereich mit Zugang zum designer Badezimmer mit Regendusche sorgt für die nötige Privatsphäre und Ruhe, ohne die offene Raumwirkung zu beeinträchtigen.

**Neuwertige Markenküche:** Herzstück der Wohnung ist die topmoderne, kaum genutzte Markeneinbauküche. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen – ideal für alle Kochbegeisterten. Hier befindet sich ebenso eine Waschmaschine & ein Trockner, welche zur Ausstattung dazu gehören.

**Designer-Bad:** Das stilvolle Badezimmer präsentiert sich als private Wellness-Oase. Mit eleganten Armaturen, LED-Beleuchtung, Regendusche, hochwertigen Fliesen und einem modernen Design bietet es maximalen Komfort.

**Sonniger Balkon:** Genießen Sie entspannte Stunden im Freien auf Ihrem eigenen, gut geschnittenen Balkon. Der perfekte Ort für das Frühstück am Morgen oder einen gemütlichen Feierabend.

**Die Lage:** Freizeitparadies Marzoll

**Die Adresse spricht für sich:** Sie wohnen in unmittelbarer Nähe zu den besten Freizeitmöglichkeiten der Umgebung.

**Freibad Marzoll:** Nur wenige Gehminuten entfernt, ideal für spontane Abkühlung und sportliche Aktivität im Sommer.

**Tennisplätze:** Für Sportler sind die nahegelegenen Tennisanlagen schnell erreichbar.

**Infrastruktur:** Trotz der naturnahen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine gute Verkehrsanbindung schnell verfügbar.

**Miete: 897,16€ exkl. Strom und Parkplatz ( 20€mtl.)**

**Verfügbarkeit: Ab 01. Januar 2026**

**Wohnfläche: ca. 47m<sup>2</sup>**

**Marzoll:** Optimal angebunden zwischen Bayern und Salzburg

Marzoll, ein malerischer Ortsteil der Kurstadt Bad Reichenhall, genießt eine hervorragende verkehrstechnische Lage, die ihn zu einem attraktiven Standort für Pendler und Reisende macht. Die unmittelbare Nähe zur österreichischen Grenze ist dabei der entscheidende Vorteil.

Dank der direkten Anbindung an die Bundesstraße B21 und die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A8 (Richtung München und Salzburg) ist die berühmte Mozartstadt Salzburg in weniger als 15 Minuten Fahrzeit mit dem Auto bequem zu erreichen. Die grenzüberschreitende Mobilität ist somit schnell und unkompliziert.

Auch im öffentlichen Nahverkehr profitiert Marzoll: Der regionale Busverkehr stellt regelmäßige Verbindungen zum Hauptbahnhof Bad Reichenhall sicher. Von dort aus bieten sowohl die Deutsche Bahn als auch die Österreichische Bundesbahn (ÖBB) frequentierte Zugverbindungen, die Reisende direkt in das Zentrum von Salzburg bringen. Diese optimale Vernetzung macht Marzoll zu einem idealen Ausgangspunkt für alle, die die Ruhe des bayerischen Voralpenlandes schätzen und dennoch die kulturellen und wirtschaftlichen Zentren in Bayern und Salzburg schnell erreichen möchten.

**Interesse geweckt?**

**Poetsch Immobilien GmbH**

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,  
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Ich freue mich darauf Ihnen diese schöne Wohnung in einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Björn Benjamin Wenner  
Poetsch Immobilien  
Tel: 0043 (0)664 88541402  
Mail: b.wenner@poetsch-immo.at

## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

**Wohnfläche:** 47,2 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche:** 6 m<sup>2</sup>

### Räumlichkeiten:

**Zimmer:** 2  
**Bäder:** 1  
**WC's:** 1  
**Balkone:** 1 = 7 m<sup>2</sup>

### Weitere Informationen:

**Beziehbar ab:** 01.01.26  
**befristet:** 3 bis 5 Jahre  
**Heizungsart:** Zentralheizung  
**Möblierungsart:** Küche  
**Zustand:** sehr gut  
**Zustand des Hauses:** gut  
**HWB:** 52  
**Klasse HWB:** C  
**Klasse fGEE:**

### Betriebskosten:

**Betriebskosten:** € 199,00

### Preisauflistung:

**Bruttomiete:** € 698,16  
**Gesamtmierte:** € 897,16

**Kaufnebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%, Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

**Mietnebenkosten:** siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

**Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung.** Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.







