# Poetsch Immobilien GmbH

2602/11126, (Externe Nr: m)  Österreich , 5571 Mariapfarr

# Erstbezug: Exklusive, lichtdurchflutete 4 Zimmer Wohnung

**Wohnfläche:** ca. 100 m²
**Zimmer:** 4

## Gesamtmiete: € 1.200,00

## BESCHREIBUNG:

Hier kommt im Zweitbezug eine sehr exklusive, hochwertige 4 Zimmer Wohnung mit großzügigem Grundriss zur Vermietung.

Die eindrucksvolle Wohnung befindet sich in idealer Lage im Ortsteil Stranach von Mariapfarr.
Mariapfarr, Tamsweg und Mauterndorf sind in wenigen Autominuten erreichbar.
Das sehr gepflegte, ruhige Haus wurde 2021 errichten und umfasst 9 Parteien.
Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und wurde im September 2023 Jahres fertig gestellt.

Beim Bau des Hauses wurde sehr viel Wert auf Qualität gelegt. Die Ausstattung ist sehr hochwertig und lässt keine Wünsche offen. Die großzügige, moderne Raumaufteilung bietet genügen Platz für die gesamte Familie, oder um Wohnen und Arbeiten perfekt miteinander zu verbinden.
Ein helles Badezimmer mit Regendusche, Badewanne und Doppelwaschbecken lädt zum Wohlfühlen ein und verwandelt dieses in Ihre persönliche "Wellnessoase".
Zwei schöne Balkone mit Blick ins Grüne sind jeweils vom Wohn-und den beiden Schlafzimmern begehbar.

Eine hochwetige Markenküche lässt jedes Kochherz höher schlagen und lässt keine Wünsche offen.

Im Mietpreis von 1200 € sind die Betriebskosten, sowie **ein Tiefgaragenplatz** und ein großzügiges Kellerabteil mit Strom inkludiert.

Die Wohnung wird mit einer modernen, sparsamen Fußbodenheizung elektrisch beheizt.
Die Stromkosten von ca. 200€ mtl. kommen hinzu.
Somit beträgt die Gesamtmiete ca. 1400€.

**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

**Die Wohnung ist hochwertig voll möbliert.**
Eine Kurzzeitmiete von max. 6 Monaten ist ebenfalls möglich.

Den Grundriss entnehmen Sie bitte dem Anhang im Exposé.
Dieser teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer / Küche 38,46m²
- Schlafzimmer 19,59m²
- Kinderzimmer 13,43m²
- Badezimmer 8,80m²
- WC 2,51m²
- Abstellraum 5,16m²
- Diele 5,03m²
- Garderobe 7,21m²
- Balkon SZ 4,95m²
- Balkon WZ 10,45m²

Sehr gerne vereinbare ich für Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin mit dem Eigentümer.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Kontakt:

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

# Poetsch Immobilien GmbH

2602/11126, (Externe Nr: m)  Österreich , 5571 Mariapfarr

## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 100 m² |

### Räumlichkeiten:

| | |
|---|---|
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC´s:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 = 15 m² |
| **Garagenplätze:** | 1 |

### Weitere Informationen:

| | |
|---|---|
| **Beziehbar ab:** | 01.09.25 |
| **Mietdauer:** | 3 - 5 Jahre |
| **befristet:** | befristet |
| **Heizungsart:** | Fußbodenheizung |
| **Möblierungsart:** | komplett möbliert |
| **Zustand:** | sehr gut |
| **Zustand des Hauses:** | sehr gut |
| **HWB:** | 48,8 |
| **Klasse HWB:** | A |
| **fGEE:** | 0,71 |
| **Klasse fGEE:** | |

### Betriebskosten:

| | |
|---|---|
| **Betriebskosten:** | € 200,00 |

### Preisaufstellung:

| | |
|---|---|
| **Kaution:** | € 3.600 |
| **Bruttomiete:** | € 1.000 |
| **Gesamtmiete:** | **€ 1.200** |

**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.

**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

# Poetsch Immobilien GmbH

2602/11126, (Externe Nr: m)  Österreich , 5571 Mariapfarr

**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

# Poetsch Immobilien GmbH

2602/11126, (Externe Nr: m)  Österreich , 5571 Mariapfarr

**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

# Poetsch Immobilien GmbH

2602/11126, (Externe Nr: m)  Österreich , 5571 Mariapfarr

**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

# Poetsch Immobilien GmbH

2602/11126, (Externe Nr: m)  Österreich , 5571 Mariapfarr

**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

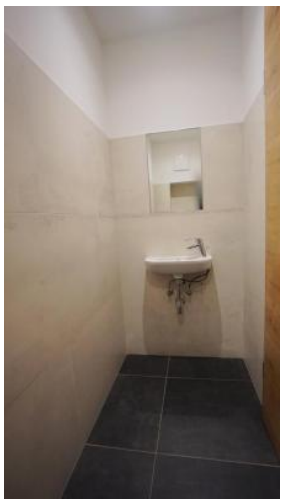
# Poetsch Immobilien GmbH

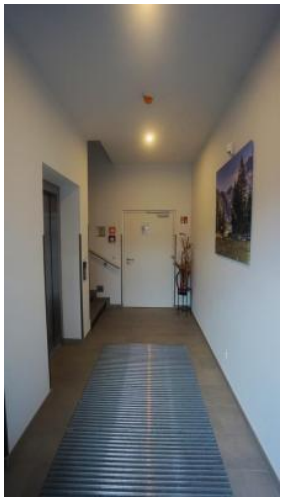
2602/11126, (Externe Nr: m)  Österreich , 5571 Mariapfarr

**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

# Poetsch Immobilien GmbH

2602/11126, (Externe Nr: m)  Österreich , 5571 Mariapfarr





**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

# Poetsch Immobilien GmbH

2602/11126, (Externe Nr: m)  Österreich , 5571 Mariapfarr

**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