

## Bezauberndes EFH mit großzügigem Grundstück



**Wohnfläche:** 100 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksgröße:** 1.400 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4

**Gesamtmiete: € 1.400,00 inkl. BK und Heizung**

### BESCHREIBUNG:

---

Frisch renoviertes Landhaus-Idyll in Mariapfarr – Großzügiger Garten & Erstbezug nach Renovierung

#### Objektbeschreibung:

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Stranach!

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde gerade erst vom Eigentümer erworben und mit viel Liebe zum Detail frisch renoviert. Hier trifft gemütlicher Landhausstil auf modernen Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück von 1.400 m<sup>2</sup>, das Ihnen und Ihrer Familie unglaublich viel Freiraum im Grünen bietet.

Ob Gartenarbeit, spielende Kinder oder einfach nur die Ruhe der Lungauer Bergwelt genießen – hier sind Sie richtig.

Die Highlights der Renovierung:

- Frisch modernisiert: Das Gäste-WC im Erdgeschoss wurde komplett neu gefliest und modern ausgestattet.
- Außenbereich: Die Terrassenplatten wurden neu verlegt und laden zu sonnigen Stunden im Freien ein.
- Gepflegtes Ambiente: Die Treppe sowie diverse Details im Haus wurden aufwendig instand gesetzt.

### Raumaufteilung & Ausstattung

#### 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

Auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus eine durchdachte Aufteilung auf zwei Etagen:

## **Erdgeschoss (EG):**

- Helles, gemütliches Wohnzimmer als Herzstück des Hauses.
- Voll ausgestattete Küche.
- Modernisiertes Gäste-WC.
- Praktische Waschküche mit Stauraum.

## **Obergeschoss (OG):**

- 2 geräumige Schlafzimmer mit Wohlfühlfaktor.
- Elegante Arbeitsnische im Flurbereich – ideal für das Home-Office.
- Gepflegtes Badezimmer.

## **Wärme & Energie:**

Das Haus verfügt über eine effiziente Stromheizung, die nachhaltig und kostengünstig über eine Energiegemeinschaft mit dem Nachbarn versorgt wird.

Für die Extraportion Gemütlichkeit an Winterabenden sorgt ein funktionaler Kamin im Wohnbereich.

## **Eckdaten auf einen Blick:**

- Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.400 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 + Arbeitsnische
- Miete: 1.400 € (Pauschaliete inkl. Betriebskosten und Heizkosten)
- Verfügbarkeit: Ab sofort oder nach Vereinbarung (spätestens 15. April)

## **Mietdauer: Befristet auf 3 bis 5 Jahre**

## **Lage:**

Das Haus befindet sich in der sonnenreichsten Gemeinde Österreichs: 5571 Mariapfarr, im Ortsteil Stranach. Die Umgebung bietet eine erstklassige Lebensqualität mit direktem Zugang zu Wanderwegen, Loipen und Skigebieten, während die Infrastruktur des Ortes in wenigen Minuten erreichbar ist.

## **Interesse geweckt?**

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität der Renovierung und dem einzigartigen Garten bei einem Besichtigungstermin.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Hinweis Exposé-Bilder:**

Einige der gezeigten Bilder der Wohnung wurden digital bearbeitet (KI-gestützt), um den Wohnraum möbliert darzustellen.

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](mailto:b.wenner@poetsch-immo.at)  
Homepage: [www.poetsch-immo.at](http://www.poetsch-immo.at)

## DATEN & FAKTEN:

---

### Flächen:

**Wohnfläche:** 100 m<sup>2</sup>  
**GrundStkGr.:** 1.400 m<sup>2</sup>

### Räumlichkeiten:

**Zimmer:** 4  
**Bäder:** 1  
**WC's:** 2  
**Balkone:** 1 = 6 m<sup>2</sup>  
**Terrassen:** 1 = 40 m<sup>2</sup>  
**Garagenplätze:** 1  
**Parkplätze:** 4

### Weitere Informationen:

**Beziehbar ab:** 15.04.26  
**befristet:** befristet  
**Möblierungsart:** komplett möbliert  
**Klasse HWB:** 317, G  
**Klasse fGEE:** 2,0

### Betriebskosten:

**Betriebskosten:** € 200,00

### Preisaufstellung:

**Kaution:** € 4.200,00  
**Bruttomiete:** € 1.200,00  
**Gesamtmiete:** € 1.400,00

**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.









