

## **Moderne Einzimmerwohnung mit herrlicher Sonnenterrasse in Telfs**



**Objektnummer: 8314/50**

**Eine Immobilie von Eder Immo Consult GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	41,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

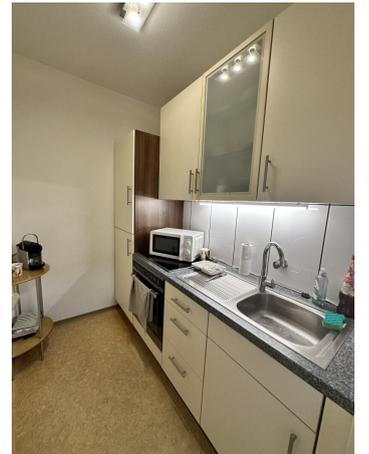


**Nihat Silak**

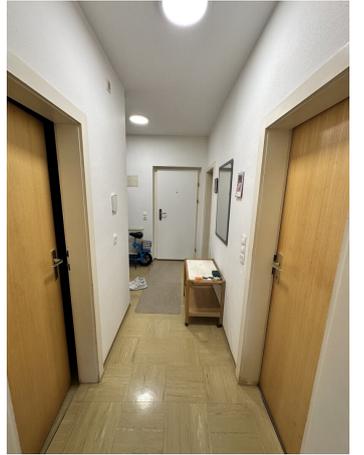
Eder Immo Consult GmbH  
Sportplatzweg 3  
6271 Uderns

T +43 (0) 676-5808315



















# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Diese zauberhafte Garconniere in der Arzbergstraße in Telfs bietet auf 41,43 Quadratmetern alles, was Ihr Herz begehrt. Die lichtdurchflutete Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses eignet sich ideal für Singles oder Paare, die einen gemütlichen und pflegeleichten Wohnraum suchen.

Die Garconniere wurde kürzlich saniert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Sowohl das Badezimmer als auch die Küche wurden vollständig erneuert. Dank der durchdachten Raumaufteilung mit einer separaten Küche und einem Umkleideraum sowie hochwertigen Ausstattungsmerkmalen überzeugt diese Immobilie sowohl als eigenes Zuhause als auch als attraktive Kapitalanlage.

Die großzügige Sonnenterrasse mit einer Fläche von ca.25 Quadratmetern bietet einen herrlichen Ausblick und lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und entspannte Momente im Freien zu verbringen. **Die Wohnung ist derzeit für 826.-€ inkl. davon 202.-€ Betriebskosten bis 31.03.2026 befristet vermietet.**

## Ausstattung

- **Wohnfläche:** 41,43 qm
- **Terrasse:** Sonnige Terrasse 25 qm mit ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien
- **Kellerabteil:** Praktischer zusätzlicher Stauraum im Keller
- **Garagenabstellplatz:** Sicherer und bequemer Parkplatz direkt vor Ort
- **Bodenbeläge:** Hochwertiger Parkettboden im Wohnbereich, Fliesen in Küche und Bad

- **Küche:** Moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten
- **Bad:** Badewanne WC und Waschbecken
- **Heizung:** Zentralheizung
- **Fenster:** Große Fensterfronten, die für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen

### Highlights der Lage

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte in unmittelbarer Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Bushaltestellen und Bahnhof sind schnell erreichbar
- **Freizeit:** Vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, darunter Wander- und Radwege, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen
- **Natur:** Die Nähe zur Natur bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien
- **Kaufpreis: 179.000 € zzgl. Tiefgaragenstellplatz für 20.000 € somit insgesamt: 199.000.-€**
- **Ideale Investition oder zur Selbstnutzung geeignet.**

Nutzen Sie jetzt diese Gelegenheit: Sichern Sie sich diese Perle in Telfs zu einem attraktiven Preis. Ideal für Anleger und Selbstnutzer gleichermaßen.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass eine Kontaktaufnahme nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) möglich ist.

**JETZT BIS ZU € 11.500 SPAREN DURCH DEN ENTFALL VON NEBENGEBÜHREN:** Ab dem 1. April 2024 müssen die Grundbuch- und Pfandrechteeintragungsgebühren nicht mehr bezahlt werden. Dies entspricht insgesamt 2,3 Prozent des Kaufpreises, wobei ein Freibetrag von € 500.000 gilt. Diese Maßnahme ist vorerst bis Ende Juni 2026 gültig.

**Profitieren Sie von unseren starken Finanzierungspartnern für Wohnbau-Finanzierungen und von speziell auf unsere Kunden zugeschnittenen Konditionen.**

EDER IMMO Consult

[www.eder-immoconsult.at](http://www.eder-immoconsult.at)

email: [nihat@eder-immoconsult.at](mailto:nihat@eder-immoconsult.at)

Nihat Silak

Immobilientreuhänder

Sportplatzweg 3

6271 Uderns

**Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Ich vermiete oder verkaufe auch gerne Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück in ganz Tirol.

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück verkaufen oder vermieten möchten, unterstütze ich Sie gerne dabei, Ihre Immobilie optimal zu vermarkten. Wir nutzen eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden und inserieren Ihr Objekt in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet sowie im Printbereich.

Unsere einschlägige Expertise garantiert, dass Ihre Immobilie schnellstmöglich und zum

besten möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder eine unverbindliche Wertanalyse wünschen, lade ich Sie herzlich ein, Kontakt mit uns aufzunehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap