

**ANLAGEHIT: Wunderschöne 4-Zimmerwohnung mit ca.
27m² großem SÜD-BALKON zu kaufen!**



Objektnummer: 3926

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6410 Telfs
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	77,16 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	285.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

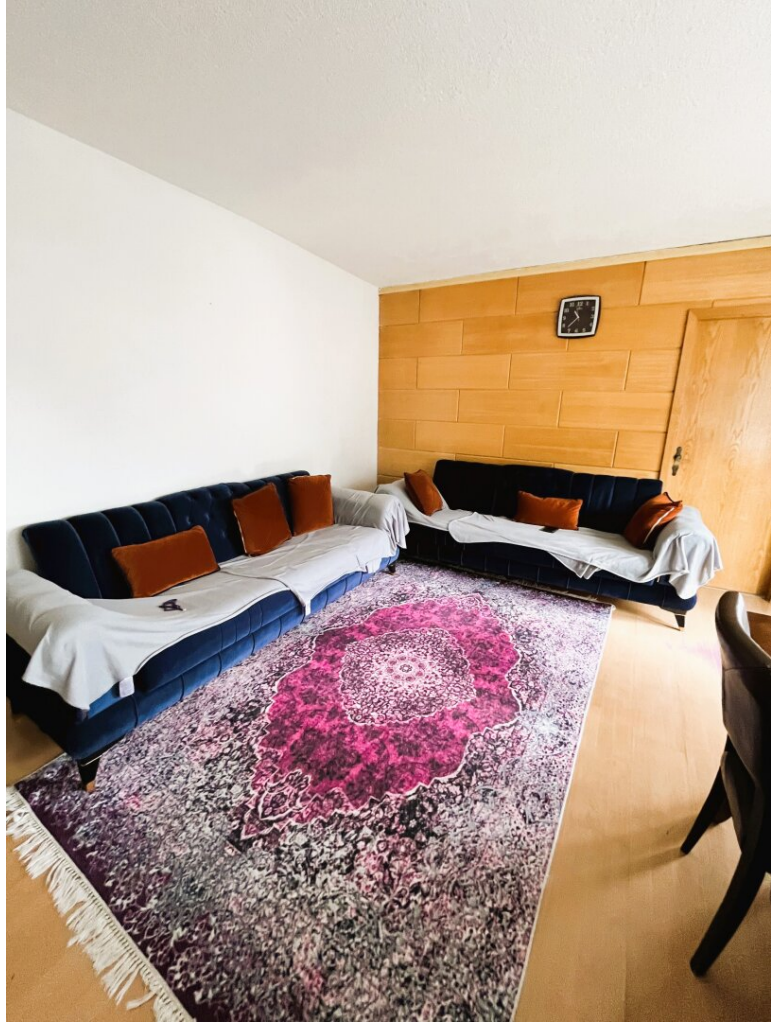


MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029



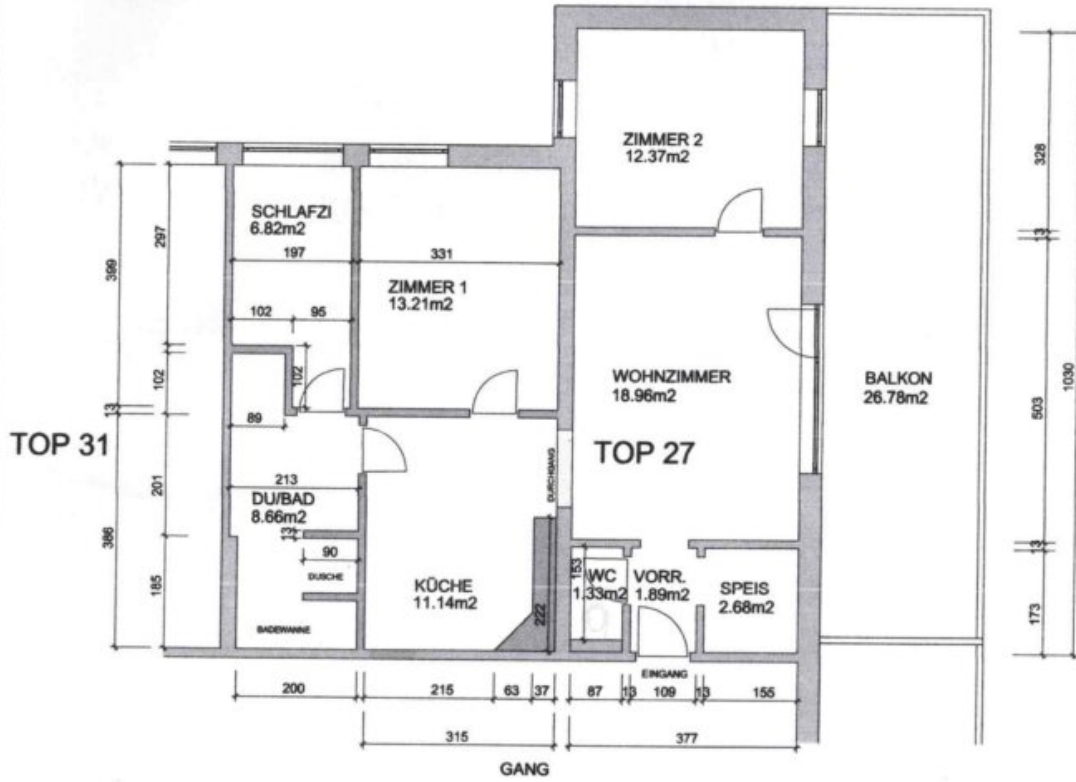






GESAMTNUTZFLÄCHE TOP 27: 77.06m²

Handwritten signature and date: 04/11/09



Genehmigt nach Maßgabe des Bescheides vom 26.11.2009, Zl. 4-B/5149/2009
 Für den Bürgermeister der Marktgemeinde Telfs
 DI Gerhard Herregger



Handwritten signature

Legende

- Bestand
- Abruch
- Neu

Wohnanlage Telfs Anton Auer Straße 19	
Nutzflächenaufstellung TOP 27 (DG)	
Raumbezeichnung	Fläche (m ²)
Vorraum	1,89
WC	1,33
Speis	2,68
Wohnzimmer	18,96
Zimmer 1	13,21
Zimmer 2	12,37
Küche	11,14
Schlafzimmer	6,82
Bad	8,66
Gesamt:	77,06
Balkon	26,78

PLANGRUNDLAGE:
 A. AUERSTR.19 – TELFS
 TEXTURPLAN
 GRUNDRISS EROGESCHOSS
 STAND: 1984
 ARCHITEKT D.L. FRAGNER, TELFS
 Erhebungen Büro Ofner, am 26.08.2008

**TOP 27 DG
 GRUNDRISS M 1:100**

SAGENTUS^S
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

PERFEKT für ANLEGER: Perfekt geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit wunderschönem Süd-BALKON in zentraler Lage von Telfs zu kaufen!

Die Wohnung würde ab Dezember 2024 um einen GESAMTMIETZINS von EUR 1350,- / Monat vermietet werden. --> Bruttomietrendite von ca. 4% !

Zum Verkauf gelangt diese **helle, ca. 77 m² große 4-Zimmerwohnung** mit überdachtem Balkon und Kellerraum in der Anton-Auer-Straße 19 in Telfs. Die Liegenschaft befindet sich in einem Mehrparteienhaus, welches permanent saniert worden ist und überzeugt durch eine **tolle Raumaufteilung, ausreichend Stauraum** und einem sonnigen Balkon mit einem **traumhaften Ausblick auf die Tiroler Bergwelt**. Die Wohnung befindet sich im **4.OG** (Lift ist vorhanden) und wurde ca. **2009 neu ausgebaut**.

Lagebeschreibung: *Die Marktgemeinde Telfs liegt im Inntal am Fuße der 2.662 m hohen Hohen Munde, einem Berg der mächtigen Mieminger Kette. Insgesamt 12 Ortsteile machen Telfs zum heute drittgrößten Ort in Tirol nach Innsbruck und Kufstein. Lange Zeit war Telfs ein Zentrum der Textilindustrie, heute ist es ein beliebter Urlaubsort mitten im Inntal und nahe bei Innsbruck.*

Die Wohnung befindet sich in direkter Fußnähe zu Einkaufsmöglichkeiten (im selben Gebäude), öffentliche Verkehrsmittel (direkt vor der Liegenschaft), Caféhaus (direkt gegenüber), Bank (ca. 2 Fußminuten).

FAZIT: Neben einem traumhaften Süd-Balkon beeindruckt die gepflegte 4-Zimmerwohnung durch eine tolle Raumaufteilung und einer zentralen Lage - ideal für ANLEGER.

WICHTIGE INFO für Anleger: Ab Dezember 2024 würde die Wohnung um ca. EUR 1350,- / Monat inkl. Betriebskosten vermietet werden!!!

Wichtigste Informationen im Überblick:

- Baujahr 1974 - Wohnung wurde ca. 2009 neu ausgebaut
- **4.OG mit Lift**
- **Wohnfläche ca. 77,16 m²**
- **4 Zimmer + separate Küche**

- **HIGHLIGHT: ca. 27m² großer SÜD-BALKON**
- EXTRA WC
- **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**
- separater Abstellraum
- **inkl. Kellerabteil mit ca. 2,47 m²**
- separater Fahrradraum
- Münzwaschmaschine zur allgemeinen Benützung
- Zentralheizung (Gas)
- **Energieausweis: HWB: 47 // fGEE: 1,03**
- Betriebskosten Wohnung: ca. EUR 388,16 brutto (inkl. Heizung, Rücklagen,...)
- **Die Wohnung würde ab Dezember 2024 um einen GESAMTMIETZINS von EUR 1350,- / Monat vermietet werden. --> Bruttomietrendite von ca. 4% !**

Kaufpreis: EUR 285.000,- (VB)

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3,0% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können. Alle Anfragen bitte schriftlich.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.