

## **Elegante Symbiose: Wunderschönes Haus im Kranebitter-Stil mit modernem Zubau**



**Objektnummer: 5959/581**

**Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Nutzfläche:</b>	345,21 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	108,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	331,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Mario Ponholzer**

ImmoTyrol - Ponholzer e.U.  
Maria-Theresien-Straße 51-53  
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













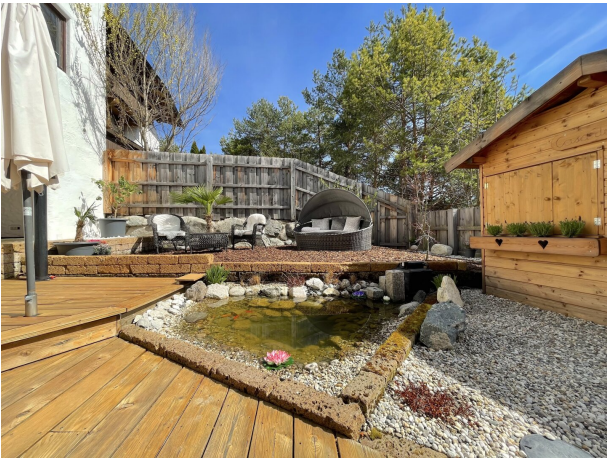














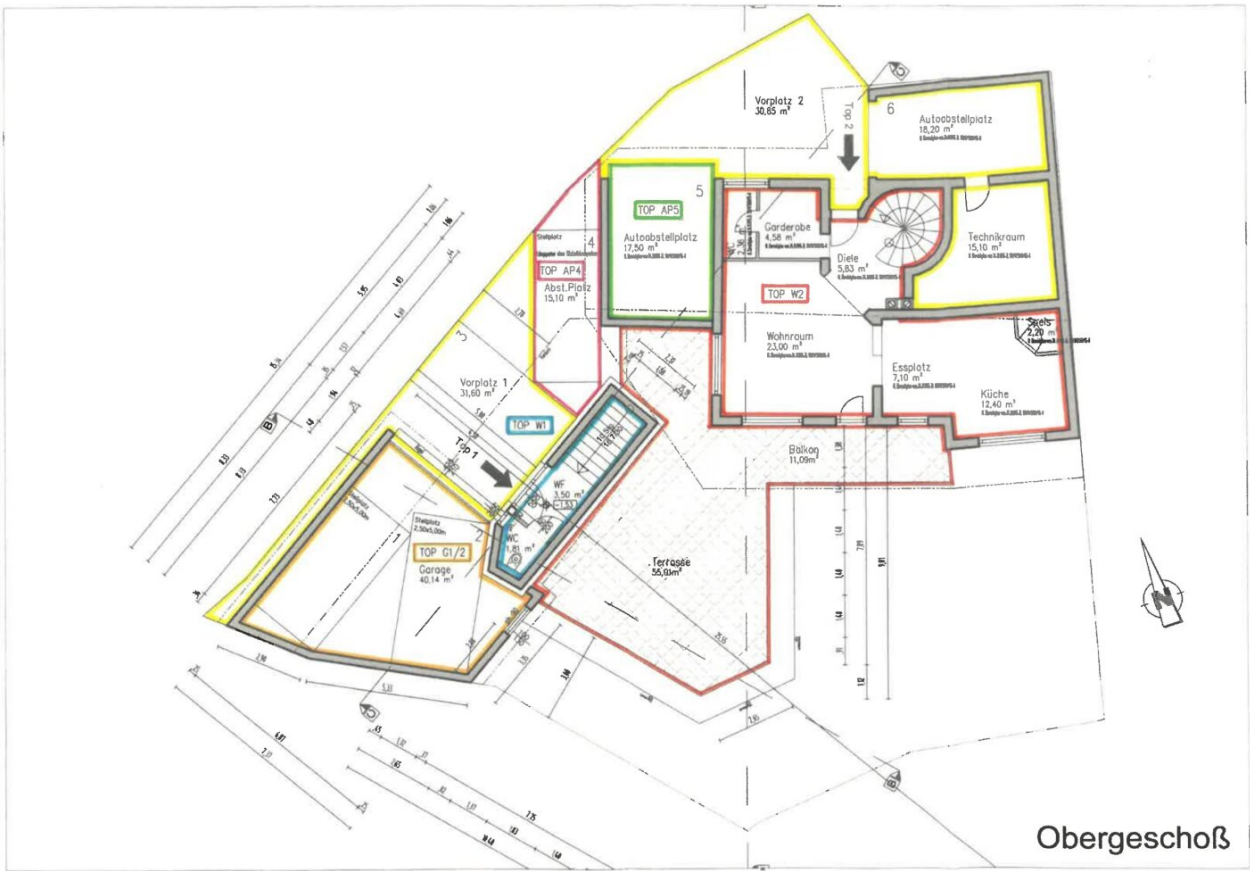
Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

**Mario Ponholzer**  
Immobilienmakler

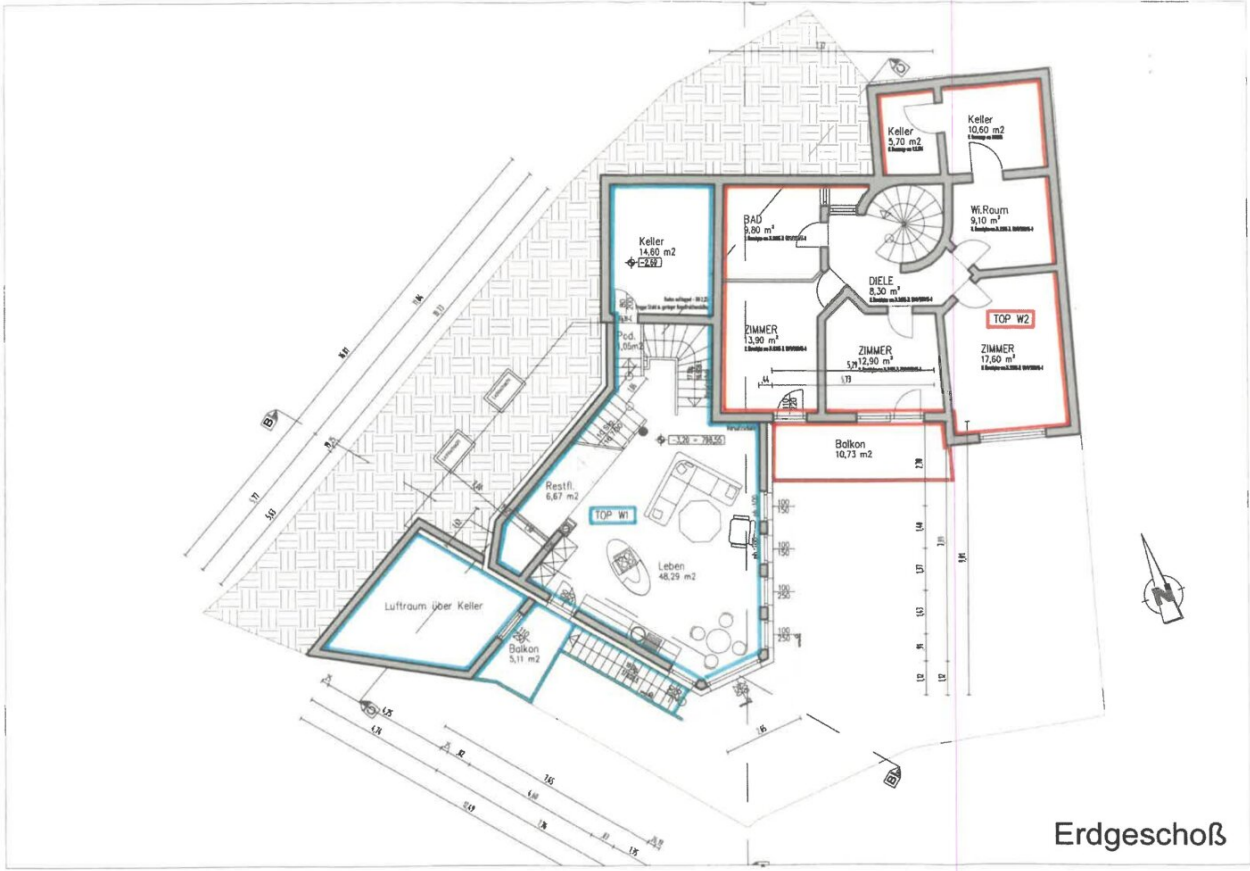
+43 664 9595379  
office@immotyrol.com  
www.immotyrol.com



**immo**  
Tyrol

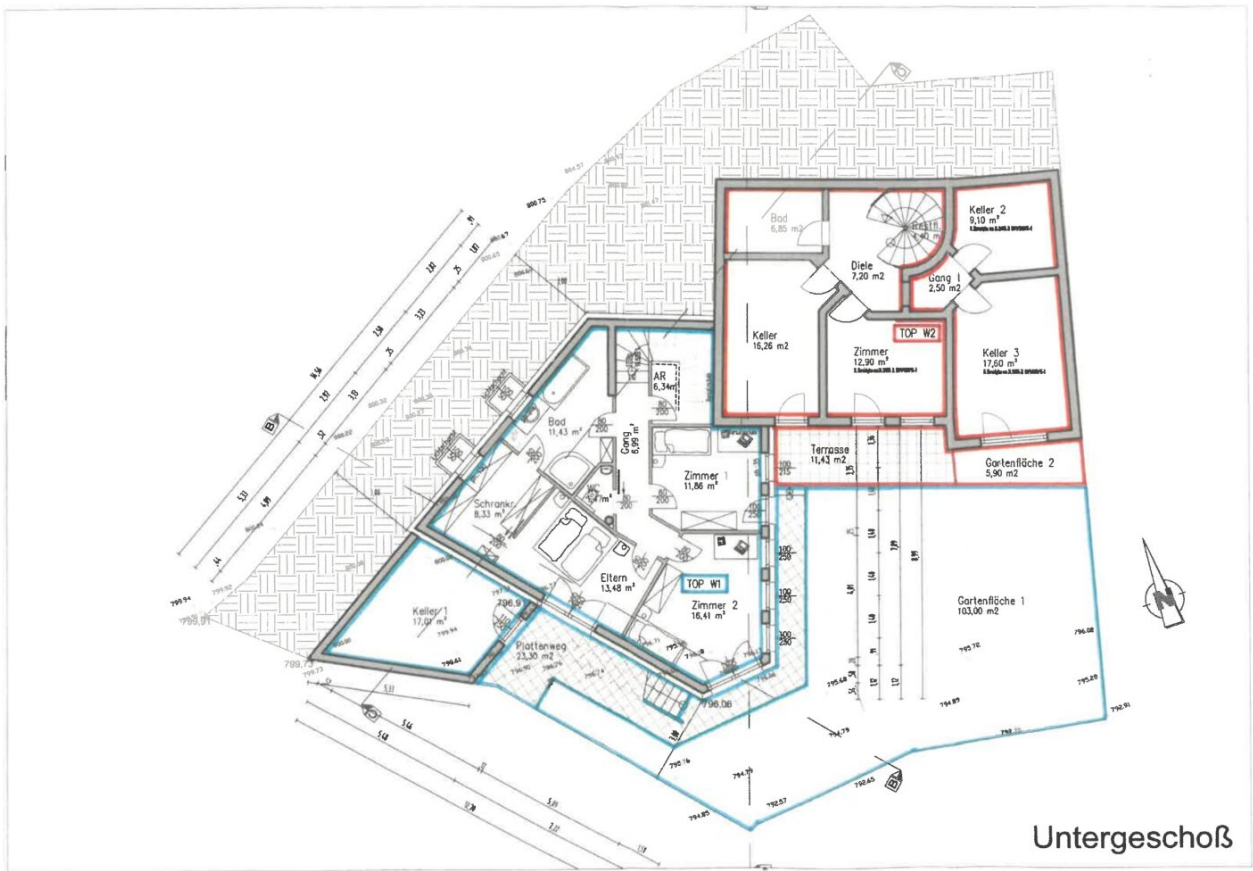


Obergeschoß



Erdgeschoß





Untergeschoß

## Objektbeschreibung

In exklusiver Sonnenlage, „Am Wasserwaal“, präsentiert sich dieses **einzigartige Doppelhaus**, bestehend aus einem meisterhaft **gepflegten Kranebitter-Stil Bestandsgebäude** und einem architektonisch ansprechenden **modernen Zubau**. Die Liegenschaft bietet Raum für zwei Familien, vereint in harmonischem und stilvollem Design.

Die **beiden Einheiten**, mit **separaten Eingängen**, erstrecken sich über Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.

### Haus 1 – Top W2:

Das charmante Bestandsgebäude erstreckt sich über ca. 192,98 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 88,26 m<sup>2</sup> Balkon-Terrassenfläche mit urigem Charakter.

Das Obergeschoss besticht durch einen hellen, offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit gemütlichem Kachelofen, der für eine besonders angenehme Atmosphäre sorgt. Vom Wohnraum führt eine Tür auf den überdachten Balkon und die großzügige, traumhafte Terrasse mit Südausrichtung.

Im Erdgeschoss befindet sich das Badezimmer mit Dusche und Badewanne, drei Schlafzimmer, der Wirtschaftsraum und zwei Kellerräume. Zwei der Zimmer haben vorgelagerte Balkone. Eine in Holz gehaltene Wendeltreppe führt in das Untergeschoss mit einem weiteren Badezimmer, Schlafzimmer und einem Zimmer mit Kachelofen. Eine Einliegerwohnung mit Bad, Küche und separatem Eingang bietet ideal Platz für die heranwachsende Jugend, einem Au Mädchen oder auch für die Nutzung als Büro. Eine gemütliche Terrasse-/Gartenfläche komplettiert das Ensemble.

Zu diesem Haus gehören zwei offene Garagen sowie ein großzügiger Vorplatz. Ein perfektes Zuhause für Familien, die die Verbindung von Tradition und Moderne schätzen.

### Haus 2 – Top W1:

Der moderne Zubau umfasst ca. 152,23 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ca. 28,41 m<sup>2</sup> Balkon-Terrassenflächen und einen ca. 103m<sup>2</sup> großen Garten.

Im Obergeschoss begeistern der Eingangsbereich, eine Gäste Toilette und der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und Kochinsel. Raumhohe Verglasungen, exzellenter Lichteinfall und eine erstklassige Ausstattung schaffen ein einzigartiges Wohlfühlambiente. Ein nach Süden ausgerichteter, überdachter Balkon bietet einen atemberaubenden Ausblick.

Das Untergeschoss beherbergt zwei helle Kinderzimmer, das Elternzimmer mit Schrankraum,

ein Bad mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie einen Abstellraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner. Der liebevoll gestaltete Gartenbereich ist von den Zimmern und dem Balkon aus zugänglich.

Des weiteren gehören eine Doppelgarage, ein Abstellplatz im Freien und ein großzügiger Vorplatz zu diesem Ensemble. Zusätzliche Kellerräume finden sich im Untergeschoss und Erdgeschoss.

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Vertragserrichtungskosten: 1,5% vom Verkaufspreis zzgl. 20% Ust
- Vermittlungshonorar: 3% vom Verkaufspreis zzgl. 20% Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de) - <https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap