

## Schön sanierte Terrassenwohnung mit Garage und Abstellplatz



**Objektnummer: 6566/1474**

**Eine Immobilie von PERFECT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Wohnfläche:</b>	101,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

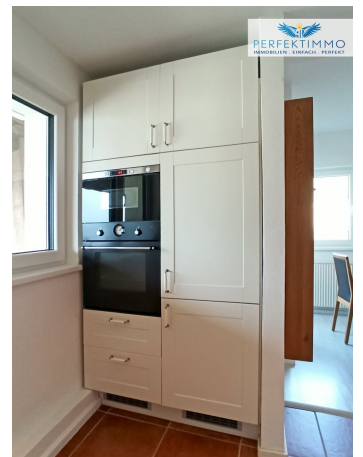
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zangerle**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

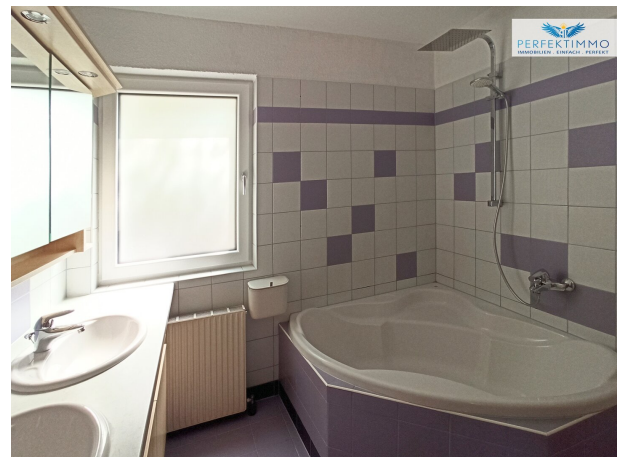




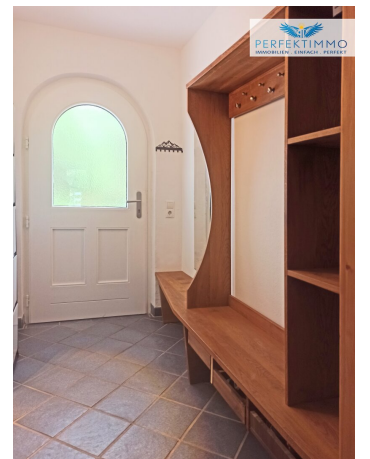
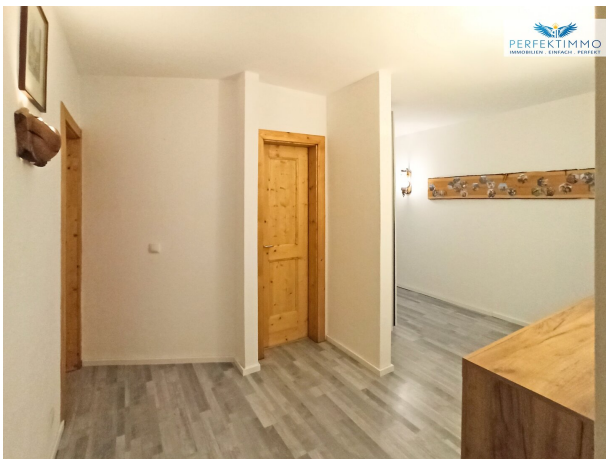
  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



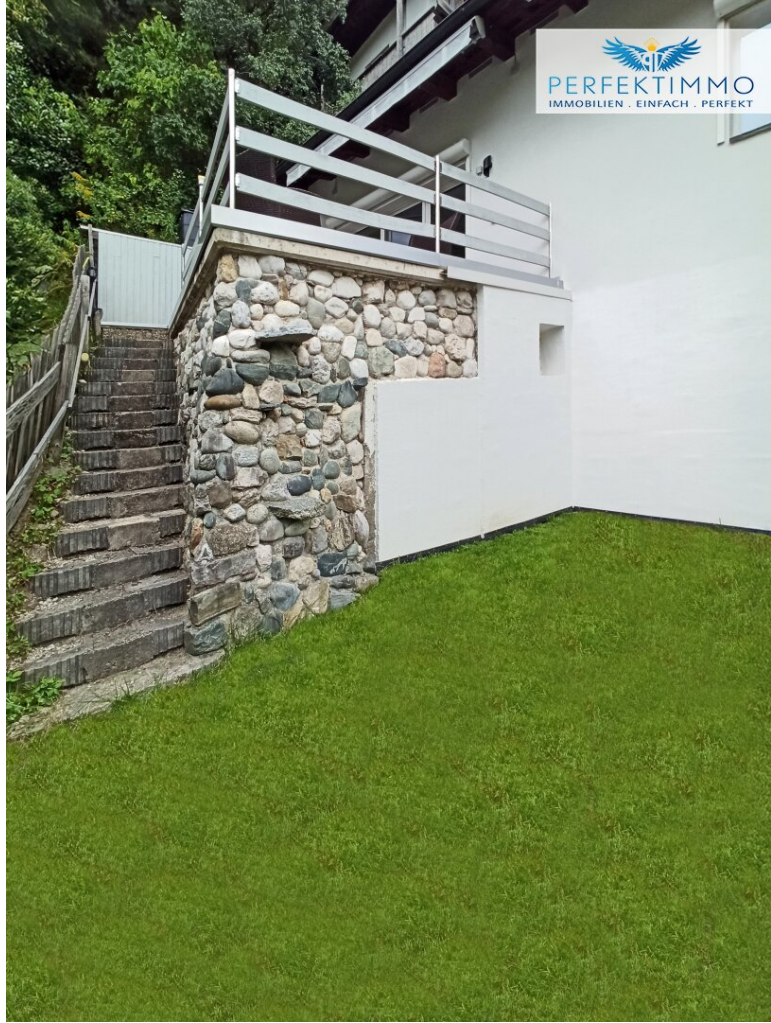
  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT









**SUCHE** verschiedene Immobilien  
für vorgemerkte Kunden:



- ✓ Haus
- ✓ Wohnung
- ✓ Grundstück

Melden Sie sich bei mir, ich freue mich  
auf Ihren Anruf!

**Hans-Peter Zangerle**  
Selbstständiger Immobilienmakler  
+43 660 7234700  
[hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)

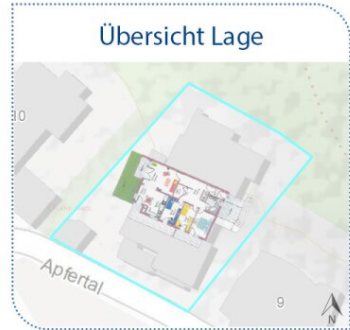


**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



# WOHNUNG TOP W2

Obergeschoss | 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen, Balkon und Garten



Raumaufteilung	
Windfang	3,75 m <sup>2</sup>
Diele	17,07 m <sup>2</sup>
Bad	6,27 m <sup>2</sup>
WC	1,19 m <sup>2</sup>
Eltern	12,71 m <sup>2</sup>
Kind	10,05 m <sup>2</sup>
Kind	10,66 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,37 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,76 m <sup>2</sup>
Essen	7,27 m <sup>2</sup>
Küche	7,60 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca. 101,70 m<sup>2</sup></b>	

# Objektbeschreibung

## Großzügiges Familiendomizil in der idyllischen Südtirolersiedlung

Diese großzügige Wohnung im 1. Obergeschoß eines terrassierten Hauses mit nur drei Parteien bietet alles, was sich eine Familie wünscht. In idyllischer Waldrandlage genießen Sie Ruhe und Erholung, während ein nahegelegener Spielplatz und die traumhafte Aussicht ins Grüne für Lebensqualität sorgen.

Die 1994 erbaute Wohnung wurde 2023 umfassend renoviert und erstrahlt in modernem Glanz. Mit einer Wohnfläche von etwa 101,70 m<sup>2</sup> und vier Zimmern bietet sie reichlich Platz für Ihre Familie. Der Zugang erfolgt über eine Treppe. Herzstück der Wohnung ist das gemütliche Wohnzimmer mit Schwedenofen, der für behagliche Wärme sorgt. Ergänzt wird das Heizsystem durch Radiatoren und eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung.

Die Ausstattung überzeugt mit einer hochwertigen Einbauküche und elektrischen Rollläden. Das Badezimmer in freundlichen Farben verfügt über eine große Eckbadewanne, ein Doppelwaschbecken und ein Fenster, während das WC separat liegt. Verschiedene Bodenbeläge, darunter Laminat mit darunterliegendem Parkett, verleihen der Wohnung eine individuelle Note.

Ein überdachter Balkon nach Westen, auf dem Sie herrliche Abende genießen können, führt über eine Außentreppe direkt in den dazugehörigen Garten. Zusätzlich stehen Ihnen zwei Terrassen zur Verfügung – eine nach Osten, die andere nach Süden – die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Ein Kellerraum, eine Garage und ein zusätzlicher Abstellplatz runden das Angebot ab.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt bietet eine ruhige und idyllische Umgebung mit guter Anbindung an die Infrastruktur des nahegelegenen Telfer Zentrums. Geschäfte, Schulen und medizinische Versorgung sind nur wenige Minuten entfernt, während zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege, das Telfer Bad und die Nähe zu den Tiroler Bergen für eine hohe Lebensqualität sorgen. Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Erreichbarkeit und eignet sich ideal für Naturliebhaber und Familien.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1994

Letzte Renovierung: 2023 (Fassade, Fenster, elektr. Rollläden)

Zustand: Sehr gut

Wohnfläche: ca. 101,70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Heizung: Radiatoren, Schwedenofen im Wohnzimmer

Befuerung: Erdgas

Warmwasser: unterstützt durch Solaranlage

Ausstattung: Einbauküche, elektrische Rollläden

Böden: divers (Parkett, Laminat, Fliesen, Terrakotta, Teppich)

Energieausweis: gültig bis 12.09.2034

HWB Ref, SK: 80,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

fGEE, SK: 1,30 (Klasse C)

Balkon: 1

Terrassen: 2

Garten: Vorhanden

Keller: Vorhanden

Parkplätze: 1 Garage und 1 Abstellplatz

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Betriebskosten: dzt. ca. € 250,00

**Kaufpreis: € 425.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu und freuen uns darauf, Ihnen dieses einmalige Zuhause bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und sind sicher, dass dieses Familienjuwel auch Ihr Herz erobern wird!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap