

## **ERSTBEZUG !!! 3-Zimmer-Wohnung mit urbanem Flair in Telfs**



Rendering - Heller und großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang auf den Balkon

**Objektnummer: 218**

**Eine Immobilie von IMMOBILIS – Kathrin Reitz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,01 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	83,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,69 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP zzgl. EUR 15.000,00 für KFZ-Abstellplatz lt. BK-Vorschreibung ab 03/2025

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

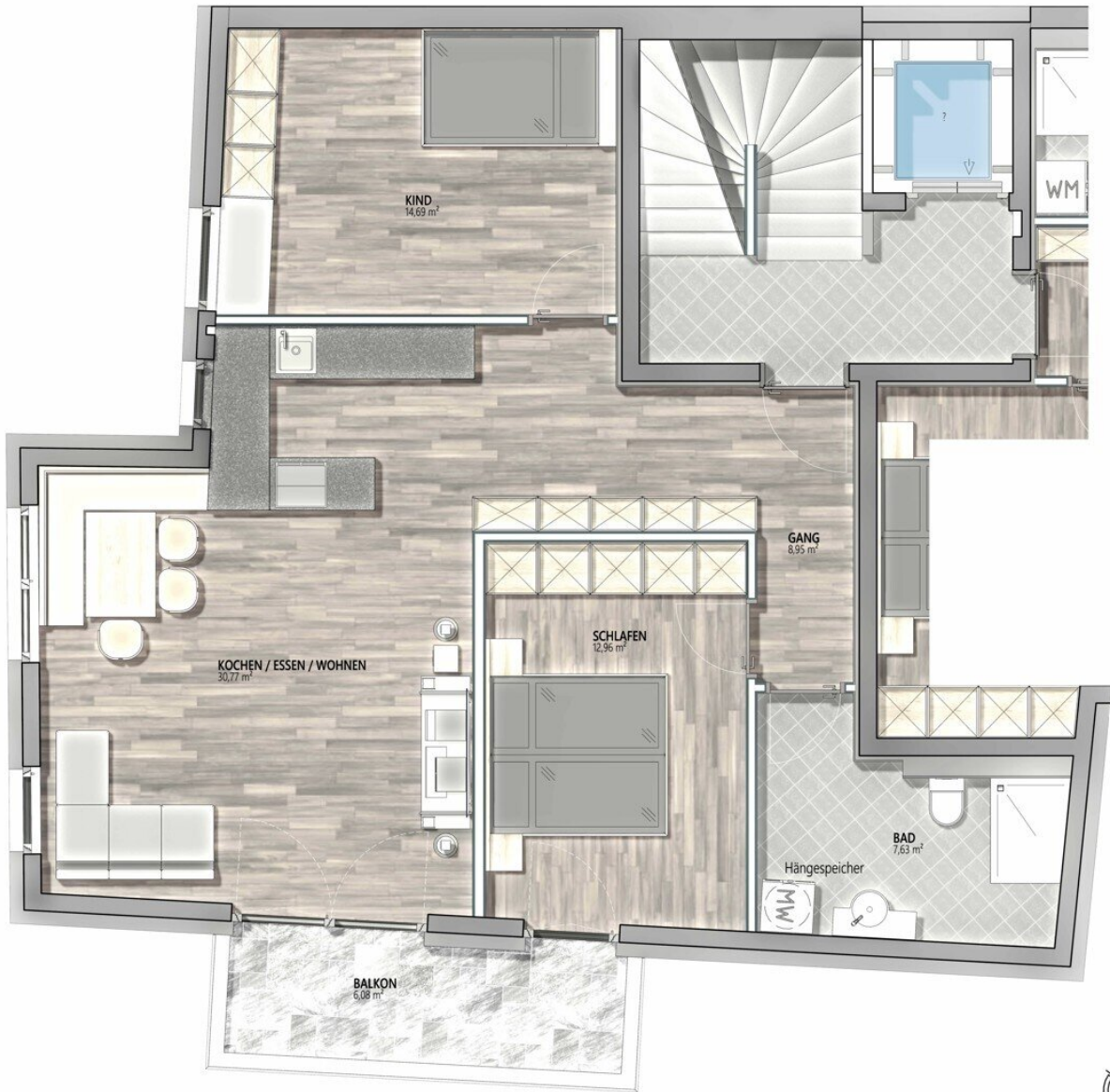
## Ihr Ansprechpartner











**INNOBILIS**  
KATHRIN REITZ

## Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2024 fertiggestellte, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design mit durchdachtem Wohnkomfort und befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen, exklusiven Mehrparteienhauses in zentraler Lage der Marktgemeinde Telfs. Die Einheiten bestechen durch erstklassige Materialien und modernste Technik, die den hohen Ansprüchen an ein zeitgemäßes Zuhause gerecht werden.

Die Wohnung erreichen Sie bequem über einen Personenaufzug oder den internen Treppenaufgang. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche verfügt ebenso wie das angrenzende Schlafzimmer über einen Zugang zum südöstlich ausgerichteten Balkon, der besonders in den sonnigen Stunden zum Verweilen einlädt.

Die moderne Küche bietet viel Platz zur Zubereitung Ihrer Lieblings Speisen und ist vollständig mit Premium-Geräten ausgestattet. Das Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, einem stilvollen Waschbecken, einem WC sowie einem Anschluss für eine Waschmaschine.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein gemütliches Kinderzimmer. Ob für Singles, Paare oder kleine Familien – diese Wohnung ist perfekt auf die Anforderungen des modernen Alltagslebens zugeschnitten.

Ein praktischer Abstellraum mit eigenem Stromanschluss gehört ebenfalls zur Wohnung. Zusätzlich ist ein überdachter Stellplatz für EUR 15.000,- separat erwerbbar.

**Diese exklusive Etagenwohnung in Telfs bietet urbanen Komfort in einer einzigartigen Lage und ist ein stilvolles Zuhause für modernes Wohnen mit höchstem Anspruch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap