

**Großzügiges Traumhaus mit Einliegerwohnung –
Exklusives Wohnen und attraktive
Vermietungsmöglichkeiten**



Objektnummer: 8314/59

Eine Immobilie von Eder Immo Consult GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6165 Telfes im Stubai
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	366,00 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Garten:	110,00 m ²
Keller:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nihat Silak

Eder Immo Consult GmbH
Sportplatzweg 3
6271 Uderns













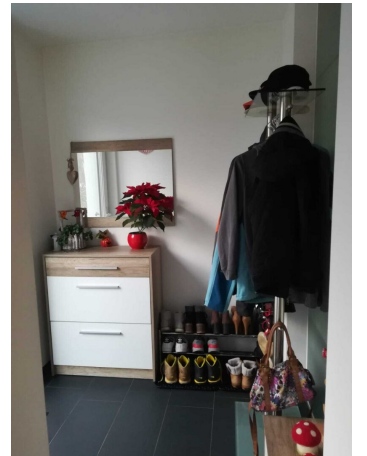
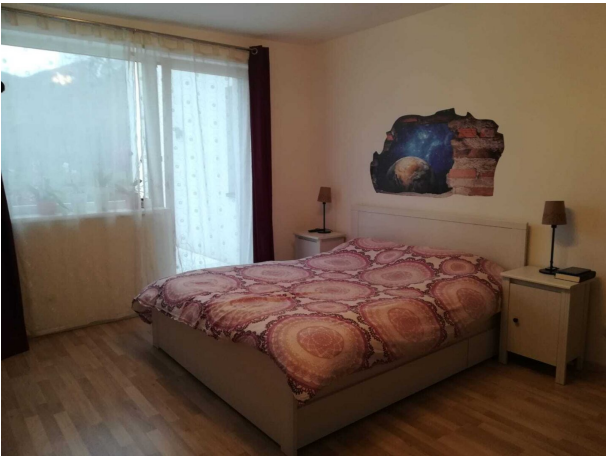














Finanzierungsberatung Schweiz GmbH, Thomas Schwab
 Finanzplaner AG, 8200 Schönenbuch
 T +41 (0) 202 2373947 | E thomas.schwab@finanzplaner.ch | www.infina.ch/de



FINANZIERUNGSBEISPIEL
 Großzügiges Traumhaus mit Einliegerwohnung

OBJEKTKOSTEN		EUR	1.750.000,00
Kaufpreis		EUR	1.750.000,00
Kaufveränderkosten	1,00%	EUR	17.500,00
Einstiegsgeld für Eigentumsrechte	1,00%	EUR	17.500,00
Notariatskosten	2,00%	EUR	35.000,00
Kaufvermittlungsgeschäftsgebühr inkl. Treuhandschaft	2,00%	EUR	35.000,00
Eigeninvest.		EUR	500.000,00
AUSZAHLUNGSBETRAG		EUR	1.428.500,00
MONATSRATE ab		EUR	6.149,49

Informationen für Verkäufer:
 Der Abschlussschein liegt folgende Parameter und Annahmen zugrunde:
 Das Objekt wird zu einem Preis von CHF 1.750.000,- (inkl. Kaufveränderkosten) erworben. Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen mit einem Zinssatz von 3,00% p.a. (effektiv). Die Tilgung erfolgt über 20 Jahre mit einer monatlichen Rate von CHF 6.149,49. Die monatliche Rate besteht aus einem Zinsanteil von CHF 200,00 und einem Tilgungsanteil von CHF 5.949,49. Die Tilgung ist bis zum Ende der 20. Lebensjahre abgeschlossen. Die monatliche Rate ist über den gesamten Laufzeitraum konstant. Die Tilgung ist bis zum Ende der 20. Lebensjahre abgeschlossen. Die Tilgung ist bis zum Ende der 20. Lebensjahre abgeschlossen. Die Tilgung ist bis zum Ende der 20. Lebensjahre abgeschlossen.

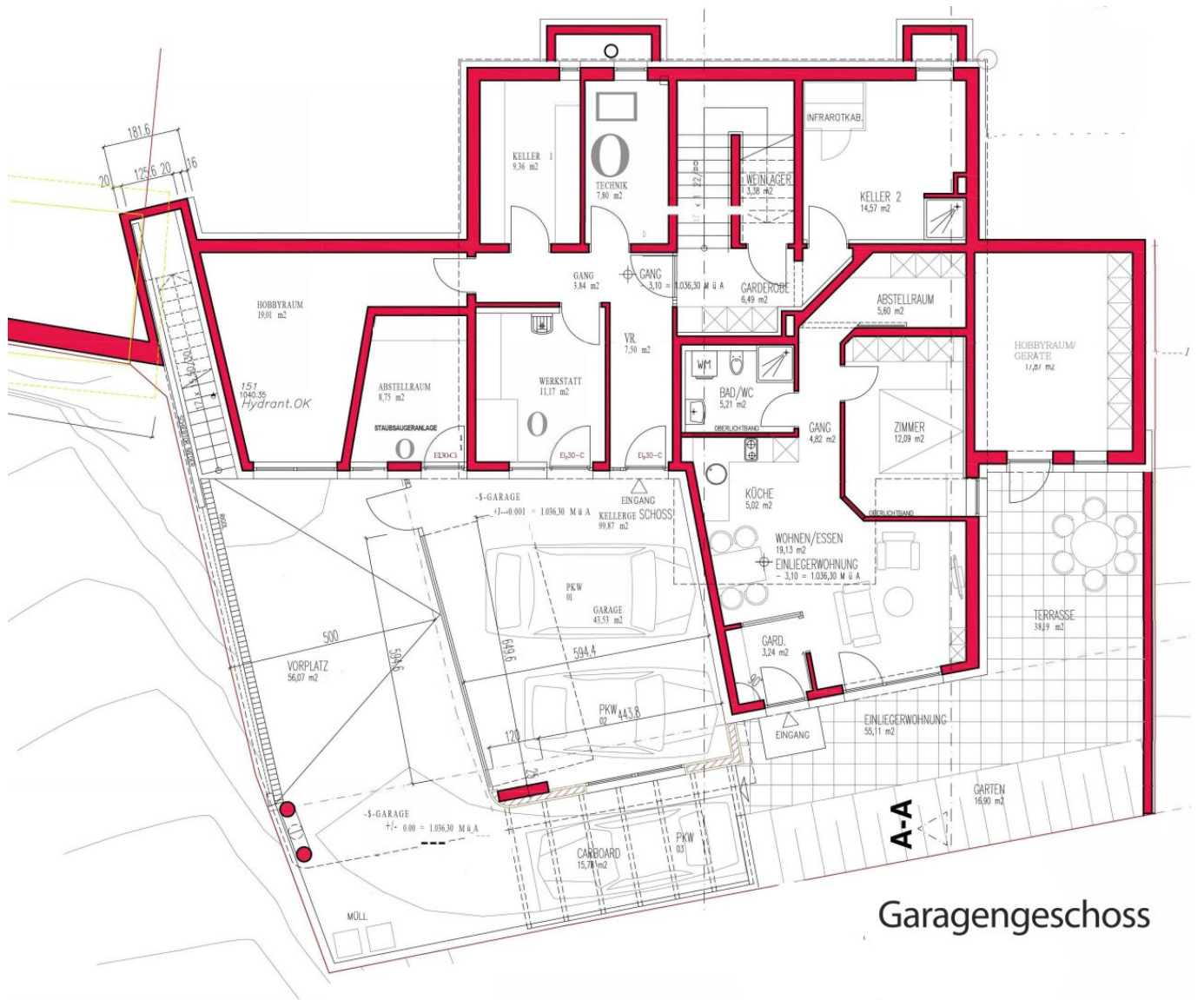
Finanzierungsberatung Schweiz GmbH, Thomas Schwab
 Finanzplaner AG, 8200 Schönenbuch
 T +41 (0) 202 2373947 | E thomas.schwab@finanzplaner.ch | www.infina.ch/de



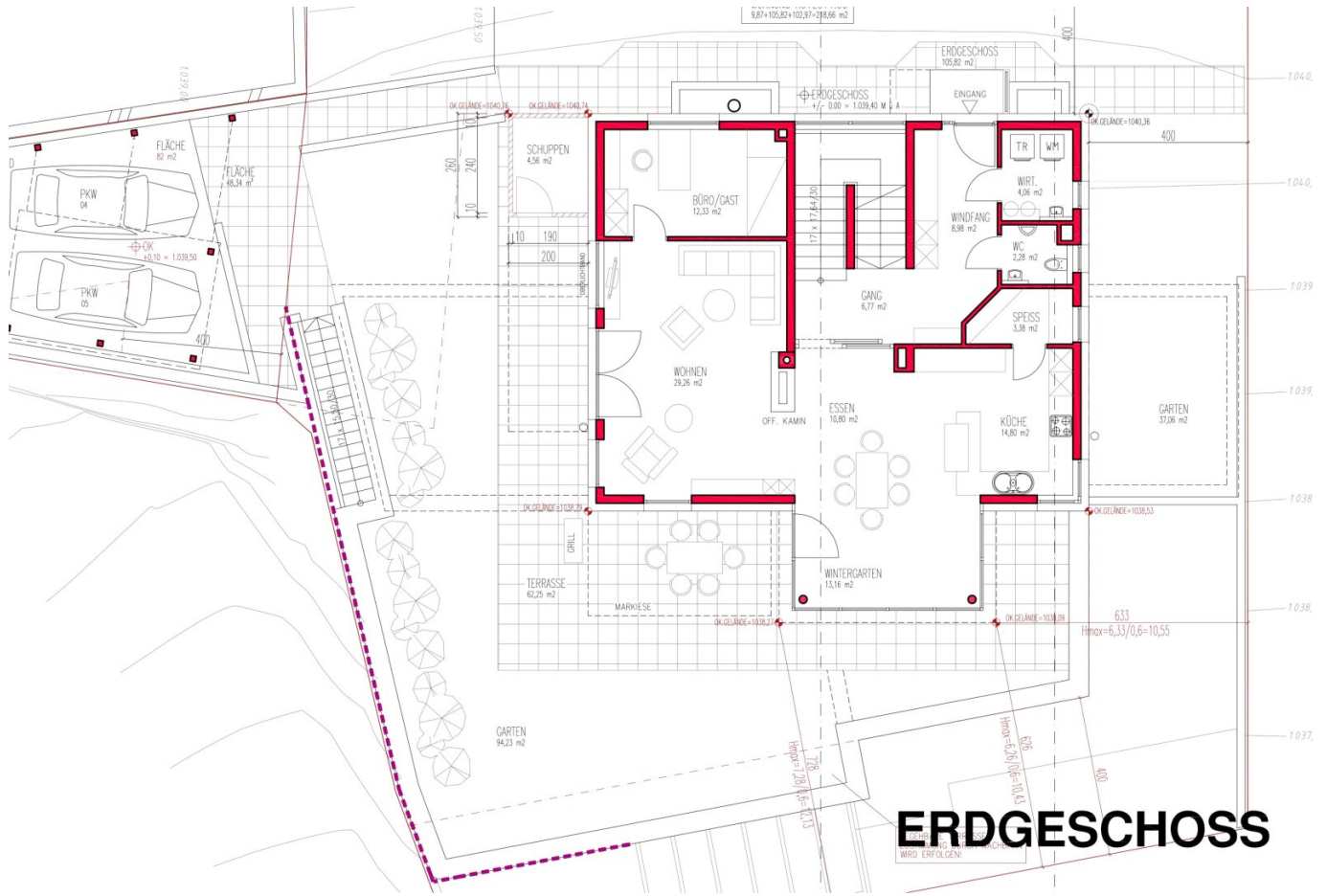
FINANZIERUNGSBEISPIEL
 Großzügiges Traumhaus mit Einliegerwohnung

OBJEKTKOSTEN		EUR	1.750.000,00
Kaufpreis		EUR	1.750.000,00
Kaufveränderkosten	1,00%	EUR	17.500,00
Einstiegsgeld für Eigentumsrechte	1,00%	EUR	17.500,00
Notariatskosten	2,00%	EUR	35.000,00
Kaufvermittlungsgeschäftsgebühr inkl. Treuhandschaft	2,00%	EUR	35.000,00
Eigeninvest.		EUR	500.000,00
AUSZAHLUNGSBETRAG		EUR	1.428.500,00
MONATSRATE ab		EUR	5.291,97

Informationen für Verkäufer:
 Der Abschlussschein liegt folgende Parameter und Annahmen zugrunde:
 Das Objekt wird zu einem Preis von CHF 1.750.000,- (inkl. Kaufveränderkosten) erworben. Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen mit einem Zinssatz von 3,00% p.a. (effektiv). Die Tilgung erfolgt über 20 Jahre mit einer monatlichen Rate von CHF 5.291,97. Die monatliche Rate besteht aus einem Zinsanteil von CHF 150,00 und einem Tilgungsanteil von CHF 5.141,97. Die Tilgung ist bis zum Ende der 20. Lebensjahre abgeschlossen. Die Tilgung ist bis zum Ende der 20. Lebensjahre abgeschlossen. Die Tilgung ist bis zum Ende der 20. Lebensjahre abgeschlossen.

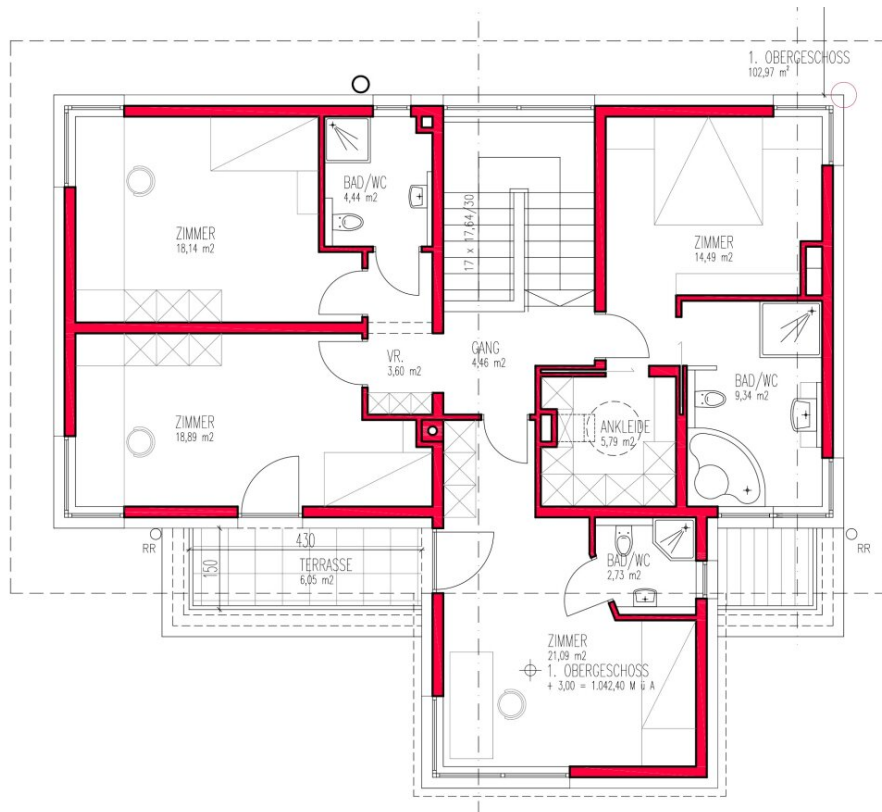


Garagengeschoss



ERDGESCHOSS

WIRD ERFOLGEN!



Obergeschoss

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnvergnügen in Telfes – Stilvolles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und hoher Wohnqualität

Dieses großzügige Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Tulfes bietet luxuriöses Wohnen in absolut ruhiger, grüner Lage. Mit einer Gesamtnutzfläche von 366 m² und einer hochwertigen Ausstattung vereint diese Immobilie höchsten Wohnkomfort und ein durchdachtes Raumgefühl – ideal für Käufer, die Wert auf Qualität und Exklusivität legen. Das Haus wurde 2013 erbaut und ist aktuell vom Eigentümer selbst bewohnt, der es in ausgezeichnetem Zustand gehalten hat.

Das Anwesen liegt auf einem 632 m² großen Grundstück und verfügt über einen gepflegten Garten von 110 m², der eine Oase der Ruhe im Freien darstellt. Drei großzügige Terrassen mit einer Gesamtfläche von 105 m² bieten zusätzlichen Raum, um die frische Luft und die herrliche Berglandschaft des Stubaitals zu genießen. Die Garage mit 82 m² bietet Platz für mehrere Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Obergeschoss:** Auf 103 m² befinden sich vier Zimmer, drei davon jeweils mit eigenem Bad und WC. Das Masterzimmer ist zusätzlich mit einer Eckbadewanne und einer großzügigen Ankleide ausgestattet – ein Rückzugsort zum Wohlfühlen.
- **Erdgeschoss:** Das Erdgeschoss erstreckt sich über 105 m² und umfasst einen offenen Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer und einer modernen Küche. Der anschließende Wintergarten sorgt das ganze Jahr über für helle und einladende Räume. Ein Gästezimmer, das sich auch als Büro nutzen lässt, ein Wirtschaftsraum sowie eine Speisekammer runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.
- **Untergeschoss mit Einliegerwohnung:** Die Einliegerwohnung im Untergeschoss bietet ca. 73 m² Wohnfläche und eignet sich hervorragend für Gäste oder als eigenständige Wohneinheit. Sie verfügt über drei Zimmer und ist mit Fußbodenheizung und Zentralheizung ausgestattet. Ein kleiner Garten von ca. 15 m² und eine Terrasse von etwa 20 m² gehören ebenfalls zur Einliegerwohnung. Die Nutzfläche im Untergeschoss beträgt insgesamt ca. 120 m² und umfasst neben der Einliegerwohnung auch eine Sauna und einen Weinkeller für entspannte Stunden.

Die Lage dieser Immobilie vereint naturnahe Ruhe mit hervorragender Anbindung: Über die nahe gelegene Autobahn erreichen Sie Innsbruck in nur 20 Minuten – ideal für Berufspendler. Trotz dieser Anbindung bietet die Umgebung des Hauses Erholung und Privatsphäre. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe, was das Anwesen

besonders für Familien attraktiv macht.

Zusätzlicher Vorteil: Die Heizanlage kann bei Bedarf auf eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe umgestellt werden.

Lassen Sie sich von der Wohnqualität und der einmaligen Lage dieses Hauses in Telfes begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Kaufpreis: 1.750.000 €

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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

email: 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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap