

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



**Objektnummer: 8314/59**

**Eine Immobilie von Eder Immo Consult GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nihat Silak**

Eder Immo Consult GmbH  
Sportplatzweg 3  
6271 Uderns



























Finanzierungsberatung Schweiz GmbH, Thomas Schweg  
 Hauptstrasse 10, 6300 St. Gallen  
 T +41 (0)20 2127940 | E thomas.schweg@finanzberatung.ch | www.infina.ch

**INFINA**  
 Die Welt ist kein Zufall

**FINANZIERUNGSBEISPIEL**  
 Großzügiges Traumhaus mit Einliegerwohnung

OBJEKTKOSTEN	EUR	1.750.000,00
Kaufpreis	EUR	1.750.000,00
Kaufveränderkosten	EUR	118.500,00
Grundsteuerbeitrag	EUR	14.210,00
Einstiegsgeld für Eigentumsrechte	EUR	19.250,00
Notariatskosten	EUR	61.000,00
Kaufvermittlungsgebühr inkl. Treuhandschaft	EUR	35.000,00
<b>Eigenkapital</b>	<b>EUR</b>	<b>500.000,00</b>
<b>AUSZAHLUNGSBETRAG</b>	<b>EUR</b>	<b>1.428.500,00</b>
<b>MONATSRATE ab</b>	<b>EUR</b>	<b>6.149,49</b>

**Informationen für Verkäufer:**  
 Der Abschlussschein liegt folgende Parameter und Annahmen zugrunde:  
 Der Käufer zahlt die Kaufpreiskosten in Höhe von 1.750.000,00 EUR. Die Kaufveränderkosten betragen 118.500,00 EUR. Die Grundsteuer beträgt 14.210,00 EUR. Der Käufer zahlt ein Einstiegsgeld in Höhe von 19.250,00 EUR. Die Notariatskosten betragen 61.000,00 EUR. Die Kaufvermittlungsgebühr inkl. Treuhandschaft beträgt 35.000,00 EUR. Das Eigenkapital des Käufers beträgt 500.000,00 EUR. Der Auszahlungsbetrag beträgt 1.428.500,00 EUR. Die Monatsrate ab dem ersten Monat beträgt 6.149,49 EUR.

Finanzierungsberatung Schweiz GmbH, Thomas Schweg  
 Hauptstrasse 10, 6300 St. Gallen  
 T +41 (0)20 2127940 | E thomas.schweg@finanzberatung.ch | www.infina.ch

**INFINA**  
 Die Welt ist kein Zufall

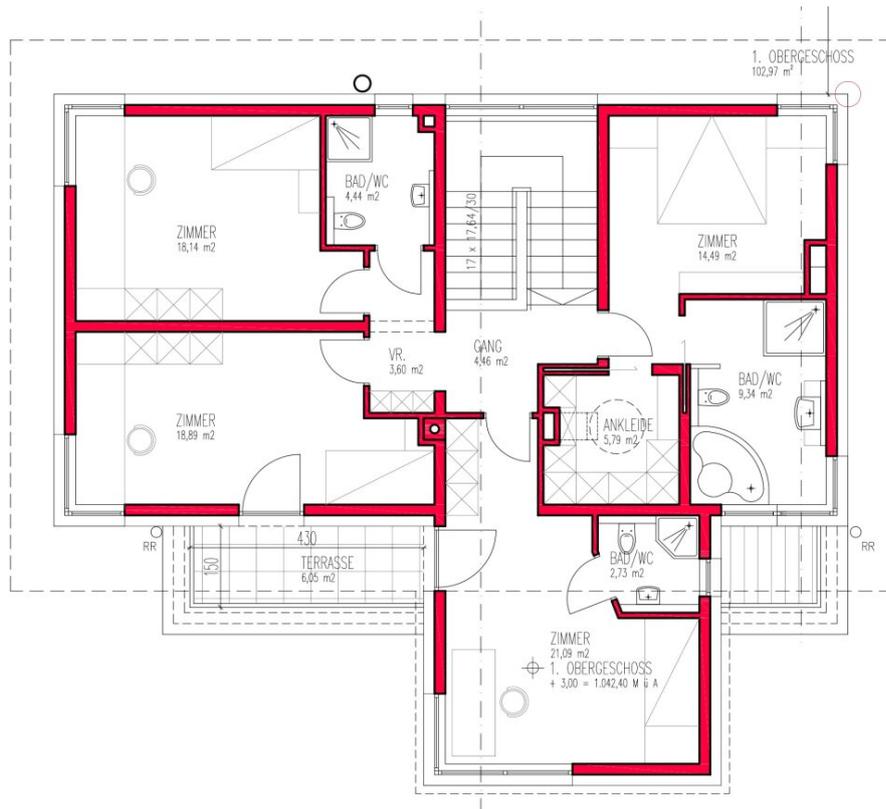
**FINANZIERUNGSBEISPIEL**  
 Großzügiges Traumhaus mit Einliegerwohnung

OBJEKTKOSTEN	EUR	1.750.000,00
Kaufpreis	EUR	1.750.000,00
Kaufveränderkosten	EUR	118.500,00
Grundsteuerbeitrag	EUR	14.210,00
Einstiegsgeld für Eigentumsrechte	EUR	19.250,00
Notariatskosten	EUR	61.000,00
Kaufvermittlungsgebühr inkl. Treuhandschaft	EUR	35.000,00
<b>Eigenkapital</b>	<b>EUR</b>	<b>500.000,00</b>
<b>AUSZAHLUNGSBETRAG</b>	<b>EUR</b>	<b>1.428.500,00</b>
<b>MONATSRATE ab</b>	<b>EUR</b>	<b>5.291,97</b>

**Informationen für Verkäufer:**  
 Der Abschlussschein liegt folgende Parameter und Annahmen zugrunde:  
 Der Käufer zahlt die Kaufpreiskosten in Höhe von 1.750.000,00 EUR. Die Kaufveränderkosten betragen 118.500,00 EUR. Die Grundsteuer beträgt 14.210,00 EUR. Der Käufer zahlt ein Einstiegsgeld in Höhe von 19.250,00 EUR. Die Notariatskosten betragen 61.000,00 EUR. Die Kaufvermittlungsgebühr inkl. Treuhandschaft beträgt 35.000,00 EUR. Das Eigenkapital des Käufers beträgt 500.000,00 EUR. Der Auszahlungsbetrag beträgt 1.428.500,00 EUR. Die Monatsrate ab dem ersten Monat beträgt 5.291,97 EUR.







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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über einen gepflegten Garten von 110 m<sup>2</sup>, der eine Oase der Ruhe im Freien darstellt. Drei großzügige Terrassen mit einer Gesamtfläche von 105 m<sup>2</sup> bieten zusätzlichen Raum, um die frische Luft und die herrliche Berglandschaft des Stubaitals zu genießen. Die Garage mit 82 m<sup>2</sup> bietet Platz für mehrere Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

#### Raumaufteilung und Ausstattung:

- **Obergeschoss:** Auf 103 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und eine Terrasse von etwa 20 m<sup>2</sup> gehören ebenfalls zur Einliegerwohnung. Die Nutzfläche im Untergeschoss beträgt insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup> 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](http://www.eder-immoconsult.at)

email: [nihat@eder-immoconsult.at](mailto: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