



#0017000194

## Garconniere im Zentrum von Telfs

6410 Telfs



Kaufpreis: 160.000,00 €

Nutzfläche: 41,42 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1,50

### IHR BETREUER



Oliver Kugler

staatlich geprüfter Immobilitentreuhänder

Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte

oliver.kugler@rbm.tirol

+43 5262 6981 46121





## BESCHREIBUNG

Im Zentrum von Telfs gelangt die große Einzimmerwohnung zum Verkauf. Die Garconniere befindet sich im 2. Stock in einer Wohnanlage am Eduard-Wallnöfer-Platz. Die Fenster und die Loggia sind nordseitig ausgerichtet.

Ausgestattet ist die Kleinwohnung mit einem Küchenblock. Der Wohnraum bietet auf Grund der Größe entsprechend Platz für den Wohn-, Schlaf- und Essbereich. In der Wohnung ist auch ein kleiner Abstellraum vorhanden. Für den restlichen Hausrat bietet das separate Kellerabteil noch zusätzlichen Stauraum.

Die Barrierefreiheit ist ebenfalls gegeben.

Das Objekt wird von der Hausverwaltung betreut, mehrere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt.

Der Standort der Wohnung lässt viele Bedürfnisse des täglichen Lebens fußläufig erreichen. Von der Bushaltestelle über Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen etc. ist der Großteil im Nahebereich angesiedelt.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Objektkategorie | Wohnung                 |
| Nutzung         | Wohnen                  |
| Vermarktungsart | Kauf                    |
| Anlageimmobilie | Ja                      |
| Eigentumsform   | Wohnungseigentum        |
| Baujahr         | 1985                    |
| Heizung         | Zentralheizung: Pellets |

### FLÄCHEN

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Nutzfläche   | ca. 41 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche | ca. 2 m <sup>2</sup>  |
| Loggiafläche | ca. 4 m <sup>2</sup>  |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 28.05.2021  |
| Gültig bis                       | 28.05.2031  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 83,10   |
| HWB Klasse                       |  C |
| fGEE Wert                        | 1,36  |
| fGEE Klasse                      |  C |

### AUFTEILUNG

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Gesamtzimmeranzahl | 1,5 |
| Bäder              | 1   |
| Loggien            | 1   |



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 160.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

### LAUFENDE KOSTEN

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Betriebskosten | 65,58 € inkl. 10% USt. |
|----------------|------------------------|

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Reparaturrücklage | 32,73 € inkl. USt. |
|-------------------|--------------------|

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Sonstige Kosten | 28,33 € inkl. USt. |
|-----------------|--------------------|

|            |                        |
|------------|------------------------|
| Heizkosten | 41,63 € inkl. 20% USt. |
|------------|------------------------|

### GESAMTKOSTEN

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 168,27 € inkl. USt. |
|-------------------|---------------------|

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 160.000,00 € inkl. USt. |
|-----------------|-------------------------|

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |
|---------------|-------------------|

### NEBENKOSTEN

|                    |    |
|--------------------|----|
| Vertragserrichtung | 1% |
|--------------------|----|

|                   |      |
|-------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
|-------------------|------|

|                     |      |
|---------------------|------|
| Grundbucheintragung | 1,1% |
|---------------------|------|

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Stand Reparaturrücklage | 997.283,52 € |
|-------------------------|--------------|

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Reparaturrücklage Stichtag | 31.08.2023 |
|----------------------------|------------|



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

