



#0017000197

## Charmantes Haus in sonniger Waldrandlage in Telfs

6410 Telfs



Kaufpreis: 670.000,00 €

Wohnfläche: 111,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Oliver Kugler

staatlich geprüfter Immobilitentreuhänder

Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte

oliver.kugler@rbm.tirol

+43 5262 6981 46121





## BESCHREIBUNG

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne und gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Telfs.

Die Doppelhaushälfte liegt in einer idyllischen und sonnigen Waldrandlage von Telfs. Hier genießen Sie die Ruhe und die Nähe zur Natur, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, während der Wald direkt vor Ihrer Haustür zu ausgedehnten Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einlädt.

### Ausstattung und Highlights

Wohnfläche: ca. 111 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 301 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Badezimmer: 1

Baujahr: ca. 2002

Zustand: sehr gepflegt und modernisiert

Heizung: Zentralheizung (Art der Heizung spezifizieren, z.B. Gasheizung)

Kamin: Gemütlicher Kamin im Wohnzimmer

Böden: Hochwertige Parkett- und Fliesenböden

Küche: Moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten

Garten: Schöner Garten mit Terrasse und viel Platz für Erholung

Parken: Autogarage und zusätzliche Stellplätze

Besonderheiten: Sonnenterrasse

### Über Telfs

Telfs ist eine charmante Marktgemeinde im Bezirk Innsbruck-Land in Tirol, Österreich. Mit seiner idyllischen Lage am Fuß der Alpen und einer vielfältigen Infrastruktur bietet Telfs eine hohe Lebensqualität.

#### Lage und Erreichbarkeit

Telfs liegt etwa 27 Kilometer westlich von Innsbruck und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Anbindung an die A12 Inntalautobahn sowie regelmäßige Zugverbindungen sorgen für eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur.

#### Infrastruktur

Die Marktgemeinde Telfs verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken sind zahlreich vorhanden. Außerdem gibt es ein vielfältiges Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen, einer Mittelschule sowie weiterführenden Schulen wie Gymnasien und Berufsschulen.

#### Freizeit und Erholung



### Maklerservice & Bewertung

Telfs bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umliegenden Berge und Wälder laden zu Wanderungen, Radtouren und Skiausflügen ein. Im Sommer stehen Ihnen diverse Wanderwege und Mountainbike-Strecken zur Verfügung, während im Winter Skifahren und Langlaufen möglich ist.

**Sport- und Freizeitzentrum:** Das Sportzentrum Telfs bietet ein Hallenbad, ein Freibad, Tennisplätze und zahlreiche Sportkurse.

**Kultur:** Das Noafhlhaus, ein traditionelles Tiroler Bauernhaus, beherbergt das Telfer Heimatmuseum. Außerdem gibt es regelmäßige kulturelle Veranstaltungen wie Theateraufführungen und Konzerte.

**Events:** Die jährlichen Veranstaltungen, wie das Telfer Schleicherlaufen (ein traditioneller Fasnachtsumzug), ziehen Besucher aus der ganzen Region an.

#### Natur und Umgebung

Die Nähe zur Natur ist einer der größten Vorteile von Telfs. Der umliegende Wald und die Berglandschaft bieten ein Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Der Inn-Radweg und zahlreiche Wanderwege beginnen direkt vor der Haustür und bieten abwechslungsreiche Touren durch die wunderschöne Tiroler Landschaft.

#### Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2002
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Freiplatz, Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 301 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 31 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Gültig bis	01.01.0999
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	84,40
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,36
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	670.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	100,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	180,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	280,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	670.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EG](#)

[KG](#)

[OG](#)

