



#0017000199

## Exklusives Einfamilienhaus mit Liebe zum Detail

6405 Pfaffenhofen



Kaufpreis: 779.000,00 €

Wohnfläche: 200,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 9

### IHR BETREUER



Oliver Kugler

staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte

oliver.kugler@rbm.tirol

+43 5262 6981 46121





## BESCHREIBUNG

Ein Zuhause mit Charme und Liebe zum Detail

Dieses exklusive Einfamilienhaus in Pfaffenhofen ist ein wahres Juwel und bietet alles, was Sie sich von einem perfekten Zuhause wünschen. Es wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und vereint Komfort, Stil und Gemütlichkeit auf höchstem Niveau.

### Highlights des Hauses

#### Erdgeschoss

Großer Wohnraum: Geräumiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich mit einem traditionellen Kachelofen für behagliche Stunden.

Wintergarten: Ein lichtdurchfluteter Raum, ideal für entspannte Momente zu jeder Jahreszeit.

Balkon mit offenem Kamin: Perfekt für gesellige Abende und gemütliche Stunden im Freien.

Moderne Küche: Voll ausgestattet und ideal für leidenschaftliche Köche.

Essbereich: Großzügiger Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Treffen.

#### Obergeschoss

Hauptschlafzimmer: Luxuriöser Lederboden und ein begehbare Schrankraum für höchsten Komfort.

2 Kinderzimmer: Helle und freundliche Räume, ideal für Kinder oder Gäste.

2 Bäder und WC: Modern ausgestattet mit hochwertigen Armaturen und zeitlosem Design.

Balkon: Zugang vom Hauptschlafzimmer mit herrlichem Blick Richtung Westen.

#### Untergeschoss

Wirtschaftsraum: Praktischer und funktionaler Raum für Haushaltsarbeiten und Lagerung.

Sauna mit Dusche: Ihre persönliche Wellness-Oase im eigenen Zuhause.

Kleines Büro: Ein ruhiger und abgeschiedener Arbeitsplatz.



Hobbyraum: Viel Platz für Hobbys und Freizeitaktivitäten.

#### Außenbereich

Großer gepflegter Garten: Ein Paradies mit viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern.

Terrasse: ruhige Stunden im Freien.

#### Lage: Pfaffenhofen – Ein Ort zum Wohlfühlen

Pfaffenhofen, in der Nähe von Telfs, ist eine charmante Gemeinde im Herzen von Tirol. Diese idyllische Ortschaft bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe.

#### Was Pfaffenhofen besonders macht:

Natur pur: Umgeben von beeindruckenden Bergen und grünen Wiesen, ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren.

Beste Anbindung: Schnelle Erreichbarkeit von Telfs und Innsbruck, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Ob Skifahren, Wandern oder Klettern – hier kommt jeder auf seine Kosten.

Familienfreundlich: Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe.

Hohe Lebensqualität: Ein sicherer, ruhiger Ort, der zum Wohlfühlen einlädt.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Pfaffenhofen persönlich vorzustellen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2000
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, 2 x Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	02.12.2022
Gültig bis	01.12.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	92,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,98
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	9
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3



Terrassen

1

**FLÄCHEN**

Balkone

2

Wohnfläche

ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundfläche

ca. 490 m<sup>2</sup>

Bürofläche

ca. 9 m<sup>2</sup>

Kellerfläche

ca. 30 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	779.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	220,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	220,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	779.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
--------------------	------

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

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



GALERIE



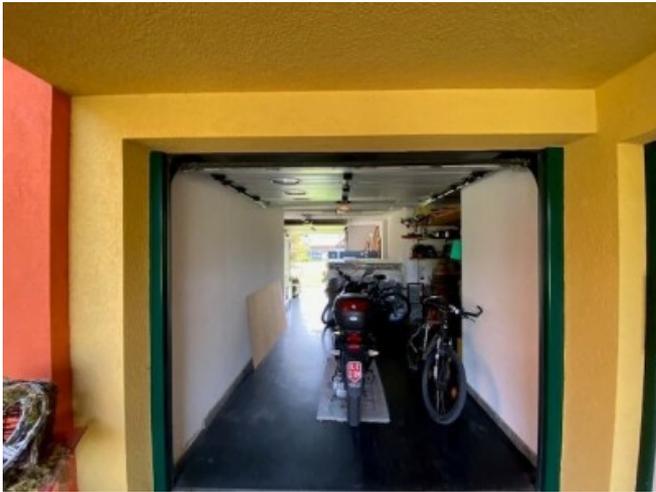












LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss1](#)

[Grundriss2](#)

[Grundriss3](#)

[Schnitt](#)

