



#0017000199

## Exklusives Einfamilienhaus mit Liebe zum Detail

6405 Pfaffenhofen



Purchase price: 779.000,00 €

Living Area: 200,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 9

### YOUR CUSTODIAN



Oliver Kugler

staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

Raiffeisen Tirol Mitte

oliver.kugler@rbm.tirol

+43 5262 6981 46121





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2000
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage, 2 x Open

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	02.12.2022
Valid until	01.12.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	92,00
HWB Class	 C
fGEE Value	0,98
fGEE Class	 B

### SEGMENTATION

Total Rooms	9
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3



Terraces

1

Balconies

2

**AREAS**

Living Area

ca. 200 sqm

Base Area

ca. 490 sqm

Office Area

ca. 9 sqm

Cellar Area

ca. 30 sqm



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	779.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	220,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	220,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	779.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1,5%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



GALLERY



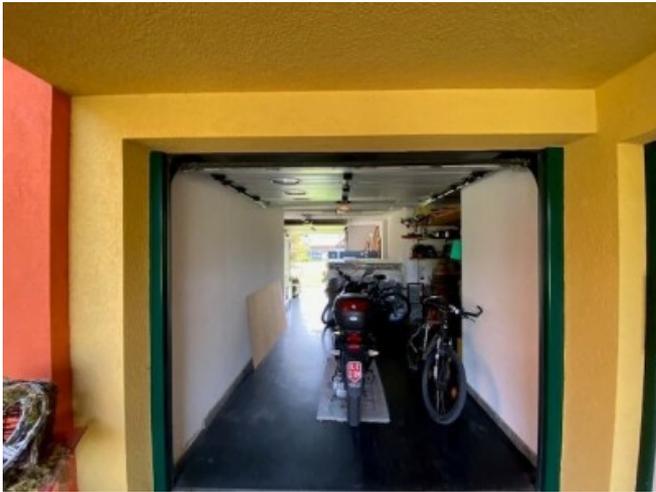












LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Grundriss1](#)

[Grundriss2](#)

[Grundriss3](#)

[Schnitt](#)

