



#0017000204

Renovierte 3-Zimmer Wohnung in Historischem Gebäude

6075 Tulfes



Kaufpreis: 395.000,00 €

Wohnfläche: 79,71 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc

staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte

sigrid.kober@rbm.tirol

+43 664 88713566

+43 5262 6981 46834





BESCHREIBUNG

Stilvoll Wohnen in Tulfes:

Charmante 3-Zimmer Wohnung in Historischem Gebäude

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 80 m²
- Südterrasse: ca. 15 m²
- gepflasterter Garten: ca. 43 m²
- großzügiges Kellerabteil: ca. 10 m²
- 2 Außenabstellplätze inkludiert
- Baujahr: 1900
- Letzte Sanierung: 2019
- Lage: Innsbruck-Land / Tulfes
- Beziehbar nach Vereinbarung
- Gesamtpreis: € 395.000,-
- Vermittlungshonorar: 3% vom vereinbarten Kaufpreis zuzüglich. 20% USt.

Lagebeschreibung:

Willkommen in Tulfes, einem charmanten Ort im Herzen von Tirol, der eine perfekte Kombination aus idyllischer Ruhe und hervorragender Infrastruktur bietet. Diese 3-Zimmer Wohnung im Zentrum von Tulfes ist der ideale Wohnort für Familien und Naturliebhaber.

Tulfes besticht durch eine gut ausgebaute Infrastruktur. Im Ort finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Es gibt mehrere Lebensmittelgeschäfte, darunter ein Supermarkt, der nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt ist. Zudem bieten örtliche Bäckereien, Metzgereien und ein kleiner Wochenmarkt frische, regionale Produkte an.



Familien mit Kindern finden in Tulfes optimale Bedingungen. Der Ort verfügt über einen modernen Kindergarten und eine gut ausgestattete Volksschule, die ebenfalls zu Fuß erreichbar sind. Weiterführende Schulen und Bildungseinrichtungen befinden sich in der nahegelegenen Stadt Hall in Tirol, die mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen ist.

Tulfes bietet das ganze Jahr über zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer laden Wander- und Radwege ein, die herrliche Natur der Region zu erkunden. Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene Glungezer, der für seine atemberaubenden Wanderwege und Panoramen bekannt ist.

Im Winter verwandelt sich Tulfes in ein Paradies für Wintersportler. Die Glungenzerbahn, direkt im Ort gelegen, bringt Sie schnell und bequem auf den Glungezer, wo Sie hervorragend Skifahren, Snowboarden und Rodeln können. Das familienfreundliche Skigebiet bietet Pisten für Anfänger und Fortgeschrittene sowie eine Skischule für Kinder und Erwachsene.

Mit dieser Wohnung in Tulfes genießen Sie nicht nur die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Umgebung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Freizeitangebote der Region.

Gebäudebeschreibung:

Diese liebevoll renovierte 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Tulfes bietet auf ca. 80 m² Wohnfläche einen idealen Rückzugsort. Die Wohnung ist perfekt aufgeteilt in einen einladenden Eingangsbereich, ein modernes Badezimmer, zwei großzügige Schlafzimmer und eine offene Wohnküche mit neuwertiger Ausstattung und Zugang zur sonnigen Südterrasse.

Die ca. 15 m² große Südterrasse ist ein echtes Highlight und lädt mit einer elektrischen Markise und zusätzlicher Beleuchtung zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein ca. 43 m² großer, gepflasterter Garten bietet zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen.



Ein großzügiges Kellerabteil von ca. 10 m² sorgt für ausreichend Stauraum. Zwei inkludierte Außenabstellplätze direkt vor der Tür bieten bequeme Parkmöglichkeiten.

Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, blickt auf eine bewegte Geschichte zurück. Ursprünglich um 1916 als Schule erbaut, wurde es 1996 in charmante Wohnungen umgewandelt. Insgesamt gibt es nur sechs Wohneinheiten, was für eine exklusive und ruhige Wohnatmosphäre sorgt. Das Haus ist von zwei Seiten begehbar und bietet somit zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung wurde 2019 umfassend modernisiert. Neue Fenster und eine moderne Eingangstür wurden bereits 2017 installiert. Die Sanierung umfasste die Erneuerung der Küche, der Böden und der Terrasse sowie die Modernisierung des Badezimmers und der gesamten Wohnung. Eine zentrale Ölheizung und ein zusätzlicher Ofen im Wohnzimmer sorgen für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre.

Diese Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine einzigartige Gelegenheit für stilvolles Wohnen in Tulfes. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1900
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 80 m ²
Kellerfläche	ca. 10 m ²
Terrassenfläche	ca. 15 m ²
Gartenfläche	ca. 43 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	380.000,00 € inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	15.000,00 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	184,11 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	78,10 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	36,36 € inkl. USt.
Heizkosten	102,38 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	25,23 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	426,18 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	395.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN



Stand Reparaturrücklage	4.467,86 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Tuxerbauer

Kultur & Freizeit

< 500m: Sporthalle Tulfes

< 500m: Glungezerbahn

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Tulfes Schmalzgasse

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

Bildung

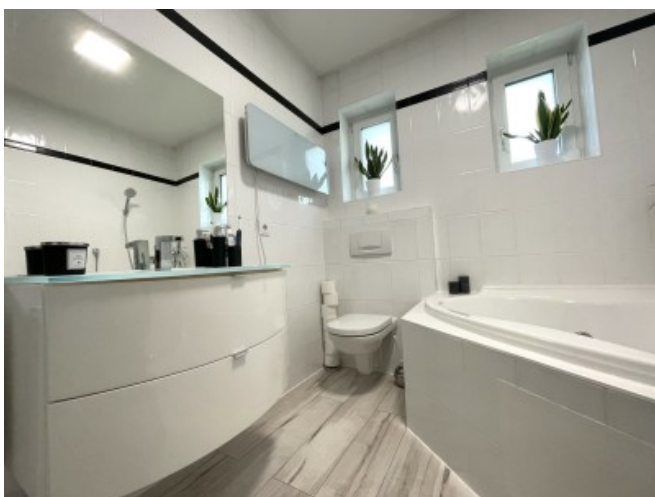
< 500m: Kindergarten Tulfes

< 500m: Volksschule



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Kurzvideo 3-Zimmer Wohnung Tulfes](#)

