



#0017000127

## Neuwertige Doppelhaushälfte in Telfs

6410 Telfs



Kaufpreis: 750.000,00 €  
Wohnfläche: 129,97 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc  
staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin  
Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte  
sigrid.kober@rbm.tirol  
+43 664 88713566  
+43 5262 6981 46834





## BESCHREIBUNG

Neuwertige Doppelhaushälfte in zentrumsnähe von Telfs

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 129,97 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 81,79 m<sup>2</sup>
- Westterrasse: ca. 13,70 m<sup>2</sup>
- Süd-Westbalkon: ca. 13,36 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: 51,57 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage mit Gartenzugang
- Baujahr: 2018
- Lage: Innsbruck-Land / Telfs
- Kaufpreis: € 750.000,-
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Lagebeschreibung:

Mit seiner perfekten Kombination aus idyllischer Natur und moderner Infrastruktur bietet Telfs seinen Bewohnern ein angenehmes Lebensumfeld.

Für tägliche Besorgungen bietet Telfs eine Vielzahl von Geschäften und Einrichtungen, die alle Bedürfnisse abdecken. Vom örtlichen Supermarkt bis hin zu charmanten kleinen Boutiquen finden Sie hier alles, was Sie benötigen.

Eltern können sich über das breite Angebot an Schulen und Kindergärten freuen, die eine qualitativ hochwertige Bildung und Betreuung für ihre Kinder gewährleisten. Von der Grundschule bis hin zu weiterführenden Schulen gibt es verschiedene Bildungseinrichtungen, die darauf abzielen, die individuellen Bedürfnisse und Talente jedes Kindes zu fördern. Die Kindergärten bieten eine liebevolle Umgebung, in der Kinder spielerisch lernen und sich entfalten können.

Die öffentliche Anbindung von Telfs ist ausgezeichnet, was es einfach macht, sich in der Region zu bewegen. Regelmäßige Busverbindungen verbinden die Gemeinde mit den umliegenden Ortschaften und der pulsierenden Landeshauptstadt Innsbruck.

Gebäudebeschreibung:



### Maklerservice & Bewertung

Diese neuwertige Doppelhaushälfte bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Komfort und gemütlichem Wohnambiente, nur wenige Schritte vom pulsierenden Zentrum entfernt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 129,97 m<sup>2</sup> und einem liebevoll gestalteten Garten von ca. 81,79 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie, um sich zu entfalten und zu genießen. Die überdachte Westterrasse (ca. 13,70 m<sup>2</sup>) lädt dazu ein, sonnige Nachmittage im Freien zu verbringen, während der Süd-Westbalkon (ca. 13,36 m<sup>2</sup>) einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Berglandschaft bietet.

Der Keller mit einer Fläche von 51,57 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum und die Möglichkeit für Hobbyräume oder einen Fitnessbereich. Ihre Fahrzeuge finden in der Doppelgarage mit Gartenzugang bequem Platz, während weitere Autos in der großzügigen Einfahrt problemlos parken können.

Das Haus wurde im Jahr 2018 erbaut und besticht durch hochwertige Ausstattungsdetails wie einen Holzofen im Wohnzimmer, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch eine gemütliche Atmosphäre schafft. Die großflächigen Fensterfronten lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Der Garten wird durch ein praktisches Gartenhäuschen ergänzt, das ausreichend Platz für Gartengeräte bietet und die Pflege Ihrer grünen Oase erleichtert. Die Heizung erfolgt über Gas, was für effiziente und kostengünstige Wärme sorgt.

Die Lage in Innsbruck-Land / Telfs bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbaner Anbindung und ländlicher Idylle. Genießen Sie die Nähe zum Stadtzentrum von Telfs mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten, während Sie gleichzeitig die unberührte Natur der Tiroler Alpen vor Ihrer Haustür haben.

Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen mit alpenländischem Flair und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause zum Wohlfühlen und Genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot begeistern!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2018
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.02.2018
Gültig bis	25.02.2028
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	29,20
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,52
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	750.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	750.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

**NEBENKOSTEN**

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Einkauf

< 500m: Supermärkte: Hofer und Lidl

< 1km: Inntalcenter Telfs

#### Sonstiges

< 500m: BP

< 1km: Raiffeisen BANK Telfs-Mieming, Bs Telfs St. Georgen

#### Bildung

< 500m: Volksschule August Thielmann

< 1km: Privatschule Schulgarten-Aktive Montessorischule Telfs des Vereins PUK-Plattform

< 1km: Kindergarten Telfs Sankt Georgen

#### Öffentliche Einrichtung

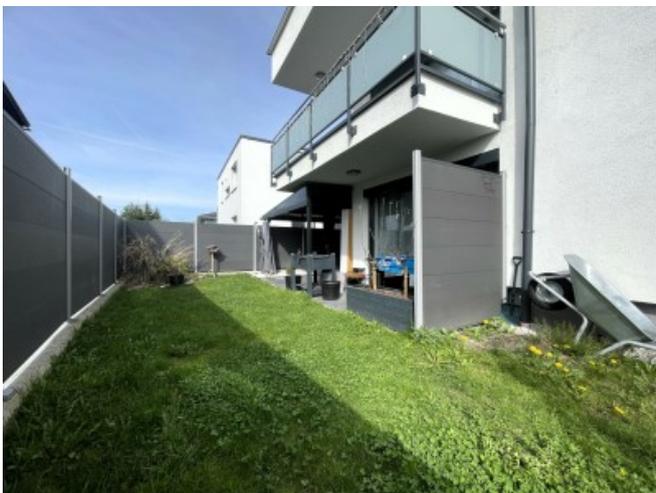
< 500m: Bezirksgericht Telfs

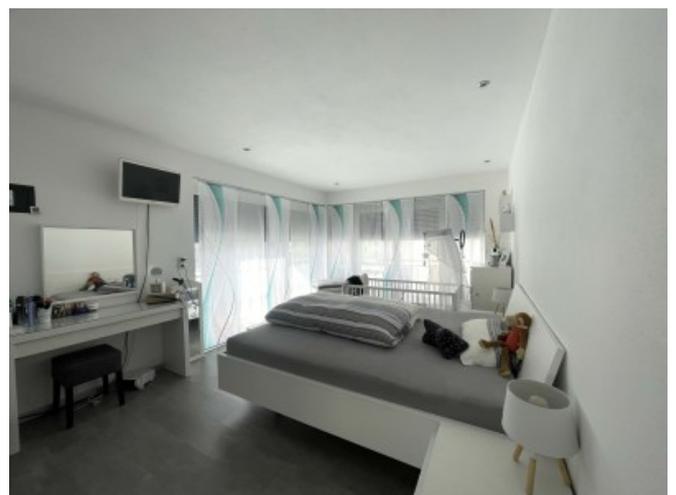
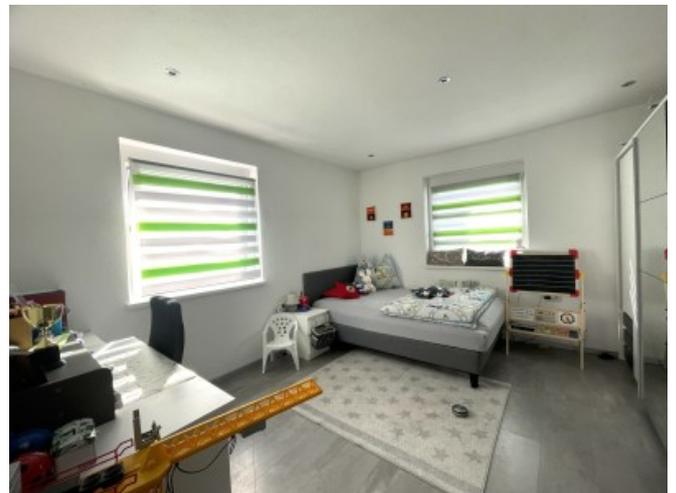
#### Kultur & Freizeit

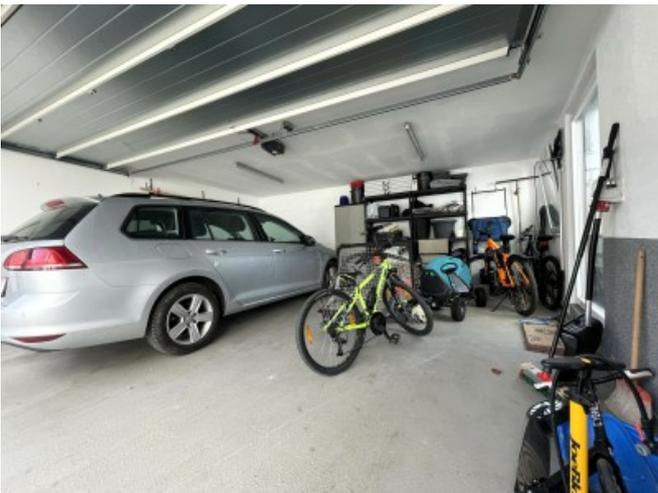
< 500m: Rathaussaal Telfs



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

[Doppelhaushälfte in Telfs](#)

