

## **Aufgepasst: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Potenzial (Maisonette)**



Eingang

**Objektnummer: 0008000441**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Innsbruck**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Wohnfläche:</b>	92,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	204,33 €
<b>Heizkosten:</b>	52,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

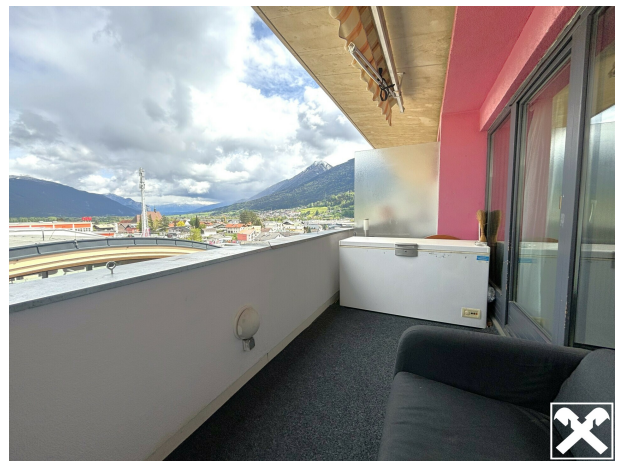
3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

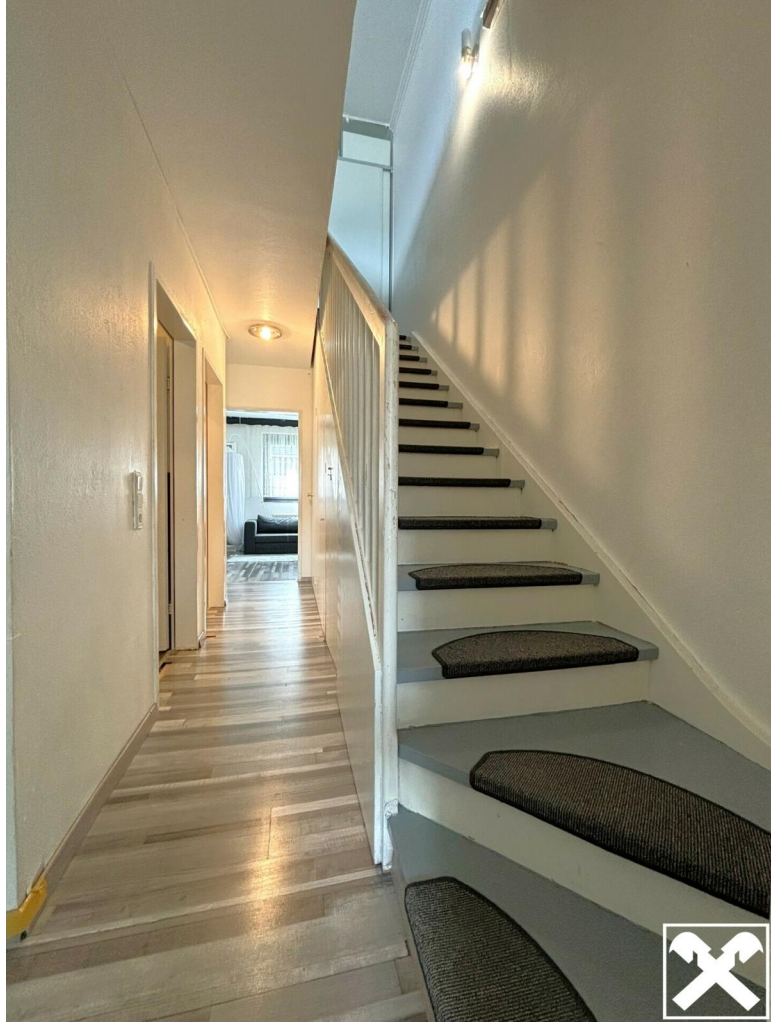


**Mag. Michael Schwab**

Raiffeisen Immobilien Tirol GmbH  
Bozner Platz 2  
6020 Innsbruck









Ebene 5:

Gang	5,74 m <sup>2</sup>
WC	1,21 m <sup>2</sup>
Bad	6,12 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	10,28 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	6,67 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	10,03 m <sup>2</sup>
" 2	12,69 m <sup>2</sup>

Ebene 6:

Abstellraum	1,76 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,11 m <sup>2</sup>
Gang	1,84 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
Küche	7,08 m <sup>2</sup>
Ess- und Wohnraum	<u>25,88 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche	92,93 m <sup>2</sup> = 100 %

	92,93 m <sup>2</sup> x 1,0 =	92,93
Balkon	9,51 m <sup>2</sup> x 0,2 =	2,00
Autoabstellplatz	11,78 m <sup>2</sup> x 0,4 =	5,00
Kellerabteil	4,35 m <sup>2</sup> x 0,4 =	2,00

101,93

102

Nutzwert gerundet



# Objektbeschreibung

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 92,93 m<sup>2</sup>
- Balkonfläche: ca. 9,51 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Lage: Telfs, zentrumsnahe
- Vermittlungsprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Lage:

Telfs liegt an der Nordseite der Inntalfurche und ist ein attraktives Siedlungsgebiet. Als drittgrößter Tiroler Ort verfügt die Marktgemeinde über ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, ist ein lebendiger Handels- und Wirtschaftsstandort und versteht sich als Kultur- und Sportgemeinde.

Das Mehrparteianlage befindet sich in direkter Umgebung zum Telfer Ortszentrum und ist somit perfekt an den öffentlichen Verkehr und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Arzt, etc.) angebunden.

Wohnungsbeschreibung:

Diese sonnendurchflutete 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 3. und 4. Stock eines Mehrparteienhauses. Über den Eingangsbereich, der Platz für eine Garderobe bietet, gelangt man in den großzügigen Wohnbereich der Wohnung. Der ostseitig ausgerichtete Balkon mit ca. 9,51 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz zum Verweilen. Direkt anliegend zum Wohnbereich befindet sich die ca. 7,08 m<sup>2</sup> große, voll ausgestattete Küche.

Über die Treppe gelangt man in den unteren Geschoß, in dem sich neben 3 Schlafzimmern auch das Badezimmer, ein separates WC, sowie Staufläche unter der Stiege befinden.

Ein Anschluss für die Waschmaschine ist im Badezimmer vorhanden.



Zur Wohnung zugehörig sind außerdem noch zwei Kellerabteile, sowie ein Tiefgaragenabstellplatz. Sowohl die Keller als auch der Parkplatz sind direkt mit dem Haus verbunden und können somit einfach erreicht werden. In der Anlage befindet sich zudem ein Lift, der jedoch nicht direkt in den Stock des Wohnungseingangs fährt.

Der Parkplatz ist mit einer Schnelladestation für Elektroautos ausgestattet.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser hochinteressanten Wohnung und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.