

## **Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten und Terrasse**



Garten / Außenansicht

**Objektnummer: 0017000243**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Wohnfläche:</b>	81,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	399.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,58 €
<b>Heizkosten:</b>	68,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

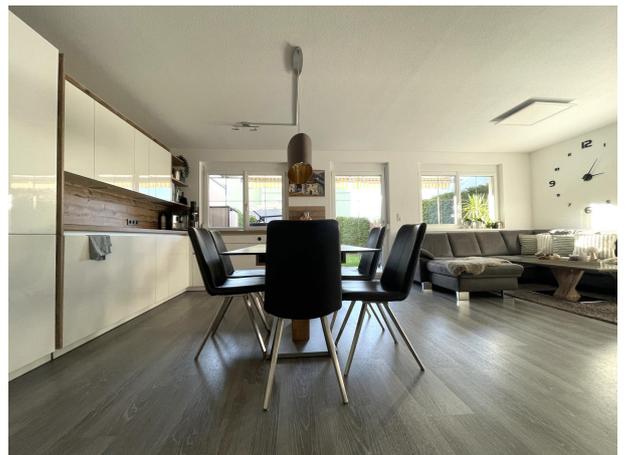
3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



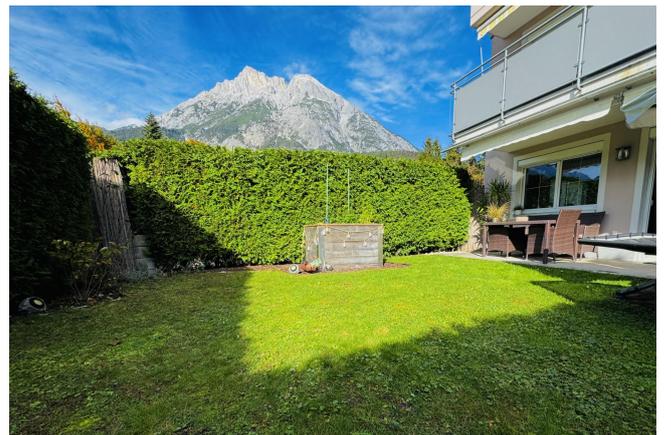
**Sigrid Kober**

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen  
Untermarktstraße 3  
6410 Telfs













# Objektbeschreibung

## Wohnen in Telfs:

### Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten und Terrasse

#### *Das Wichtigste auf einen Blick:*

- Wohnfläche: ca. 81,02 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche: ca. 14,15 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 6,53 m<sup>2</sup>
- Garagenparkplatz: vorhanden
- Baujahr: 2002
- Lage: Telfs
- Kaufpreis Wohnung: € 399.900,-
- Kaufpreis Garagenparkplatz: € 25.000,-
- **Gesamtkaufpreis: € 424.900,-**
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

#### *Lagebeschreibung:*

Telfs ist eine lebendige, familienfreundliche Gemeinde in Tirol, die mit einer hervorragenden Infrastruktur überzeugt. Durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung – inklusive Bahn und Bus – ist man bestens an die umliegenden Städte und Innsbruck angebunden. Familien profitieren von einer Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Bildungsangeboten direkt vor Ort.

Nahversorger, Einkaufszentren und zahlreiche Dienstleistungen wie Apotheken, Ärzte und

Restaurants sorgen für eine ideale Versorgung in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bietet sowohl im Sommer als auch im Winter vielseitige Freizeitmöglichkeiten: Wander- und Radwege, Kletterparks sowie zahlreiche Skipisten und Langlaufloipen im Winter machen Telfs zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ein idealer Ort für Menschen jeden Alters, die die Vorzüge einer gut angebundenen und aktiven Gemeinde schätzen!

#### *Gebäudebeschreibung:*

Diese gut geschnittene Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 81,02 m<sup>2</sup> bietet höchsten Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Sie besteht aus einem großzügigen Eingangsbereich, zwei hellen Schlafzimmern, einem modernen

Badezimmer, einem separaten WC sowie einem praktischen Abstellraum. Das Highlight der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit einer neuwertigen, offenen Küche – ideal für gesellige Abende und Familienleben.

Ein eigener Gartenbereich von ca. 55 m<sup>2</sup> und eine sonnige Terrasse von ca. 14,15 m<sup>2</sup> laden zum Entspannen und Genießen im Freien ein. Zusätzlich bietet die Wohnung eine praktische Kellerfläche von ca. 6,53 m<sup>2</sup> sowie einen eigenen Garagenparkplatz, der für stressfreies Parken sorgt.

Die Wohnung wurde 2002 erbaut und verfügt über eine effiziente Fußbodenheizung, die ein angenehmes Wohnklima schafft. Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und kann ab Dezember 2025 bezogen werden.

**Genießen Sie modernen Wohnkomfort in idyllischer Umgebung – ein Zuhause zum Wohlfühlen wartet auf Sie!**