

**ANLEGER AUFGEPASST: Wunderschöne  
Garten-Wohnung im Stubaital zu verkaufen!**



**Objektnummer: 3953**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6165 Telfes im Stubai
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

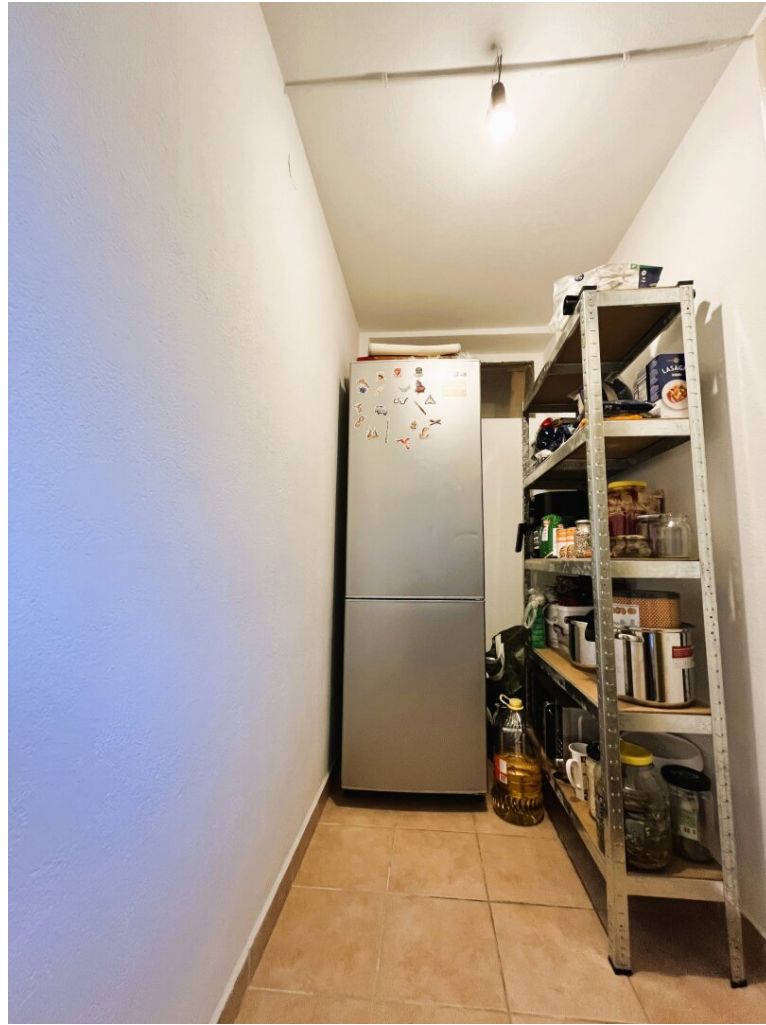






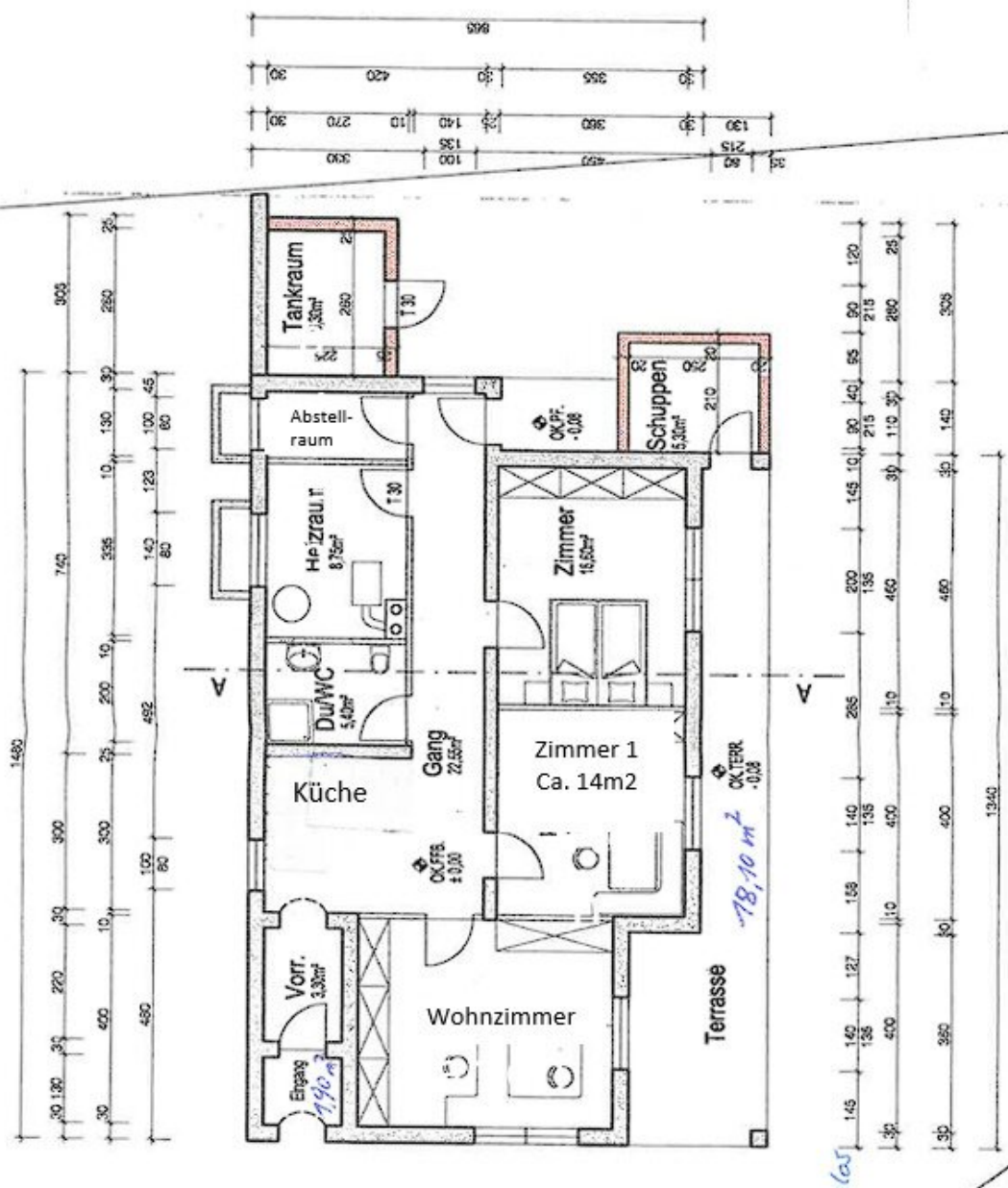






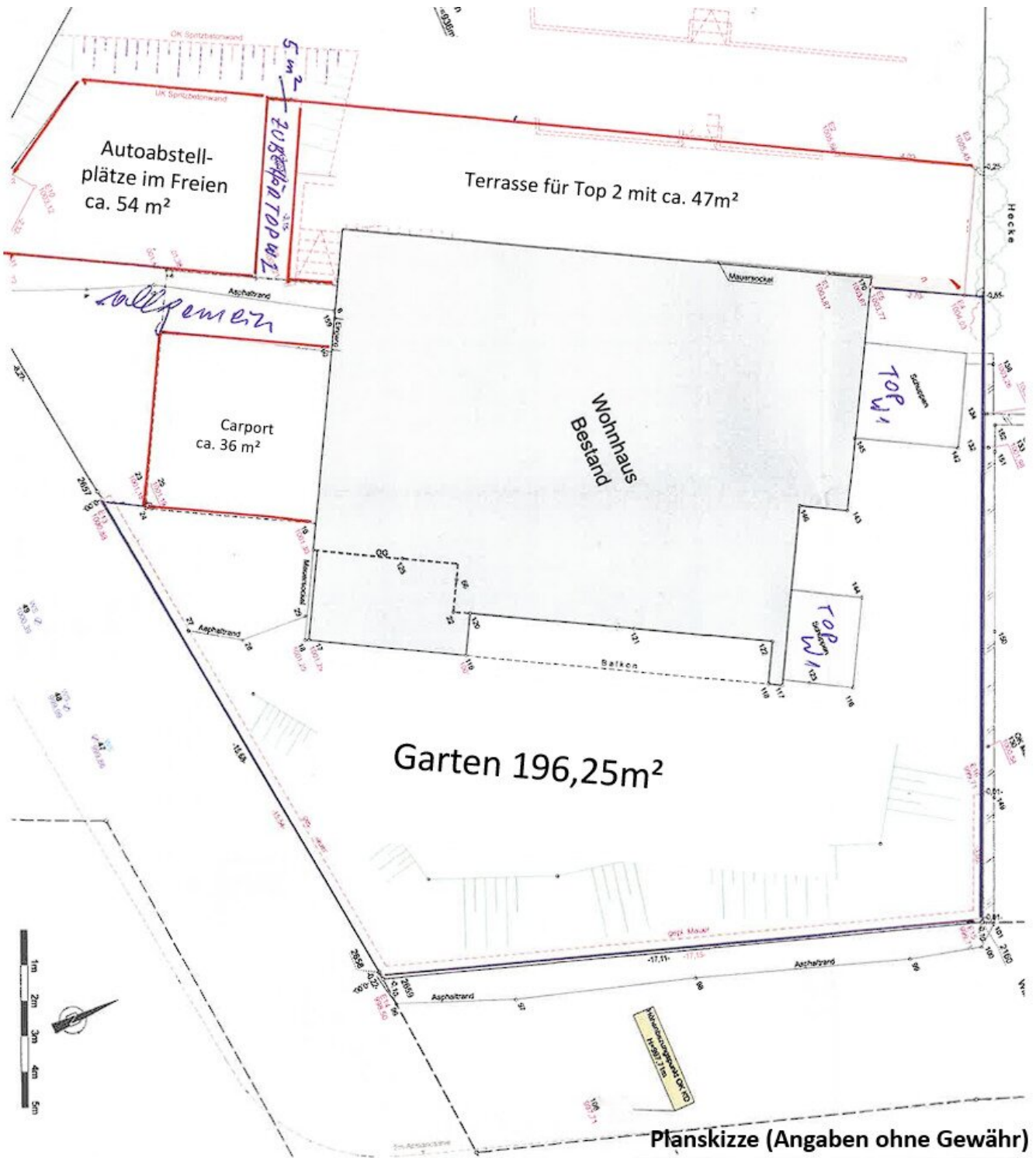






Planskizze (Angaben ohne Gewähr)





Planskizze (Angaben ohne Gewähr)

SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH



## Objektbeschreibung

**TOPLAGE: Perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit wunderschönem ca. 196m<sup>2</sup> großen Garten und Terrasse im STUBAITAL zu kaufen!**

In der **Gemeinde Telfes im Stubaital, genauer gesagt im Ortsteil Plöven**, gelangt diese **attraktive** Gartenwohnung zum Verkauf, mit deren Vermittlung wir exklusiv beauftragt sind.

Die hier zum Verkauf stehende, **wunderschöne Garten-Wohnung** ist aktuell **sehr gut, befristet vermietet** und generiert Ihnen somit ein regelmäßiges Einkommen.

Highlights:

- **Familiengerechte Aufteilung**
- **Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung**
- **Großer Garten/Terrasse für ausreichend Platz im Freien**
- **Ruhige und kinderfreundliche Lage**
- **Einkommen über die Vermietung**
- **Sonnige Lage**

**Lage und Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in einer **familienfreundlichen** und **ruhigen** Gegend. Telfes im Stubaital verfügt über eine **sehr gute Infrastruktur** mit direkter Anbindung an Innsbruck über die **Stubaitalbahn** und die nahe Autobahn. **Schulen, Gesundheitsversorgung** sowie Nahversorger für den täglichen Bedarf sind im Ort und den Nachbargemeinden vorhanden.

Es gibt genügend **Freizeitangebote** wie das StuBay Freizeitcenter, viele Wander- und Skimöglichkeiten.

**Hier die wichtigsten Details im Überblick:**

- **Grundstücksfläche:** 936 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1970, mehrmals umgebaut und mit Zubauten ergänzt. Die Wohnungen wurden ca. 2017 saniert.
- **Stockwerke:** 2
- **Erdgeschosswohnung mit Garten und Terrasse**
- **Wohnfläche:** ca. 84m<sup>2</sup> \*
- **Garten:** 196,25 m<sup>2</sup> \*
- **Terrasse ca.** 18m<sup>2</sup> \*
- **inkl. 2 Carport-Stellplätze**
- Küche aus dem Jahr 2017

- modernes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC aus dem Jahr 2017
- Boden: Laminat, Fliesen (Jahr 2017)
- eigener Heizraum mit Waschmaschinenanschluss
- **Heizung:** Öl, Heizkörper (ca. 12 Jahre alt)
- **Solaranlage**
- ausreichend Stauraum durch zusätzlichen Schuppen und Abstellraum
- **monatliche Betriebskosten: ca. EUR 150,-**
- *Die Wohnung ist mittels befristeten Mietvertrag um aktuell EUR 1.250,- / Monat befristet bis 31.08.2027 vermietet.*

**Kaufpreis: EUR 490.000,-**

*Info: Bei Interesse kann auch das gesamte Haus gekauft werden. Nähere Informationen erhalten Sie auf Anfrage.*

\*Angaben laut Parifizierungsgutachten

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Maklerprovision: 3% + Ust.

Vertragserrichtung

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)



## **Zusammenarbeit mit MRC - Immobilien und Consulting GmbH**

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.