

**WOHNHIT: Wunderschöne 4-Zimmerwohnung mit ca. 27m<sup>2</sup>  
großem SÜD-BALKON und traumhafter Aussicht zu  
kaufen!**



**Objektnummer: 3853**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6410 Telfs                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1974                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 77,16 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,03                             |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

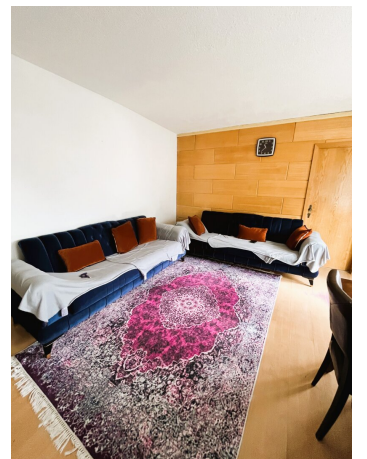


**MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029



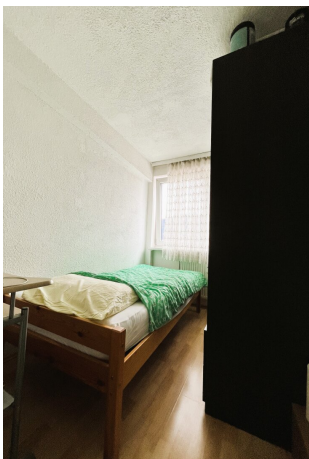






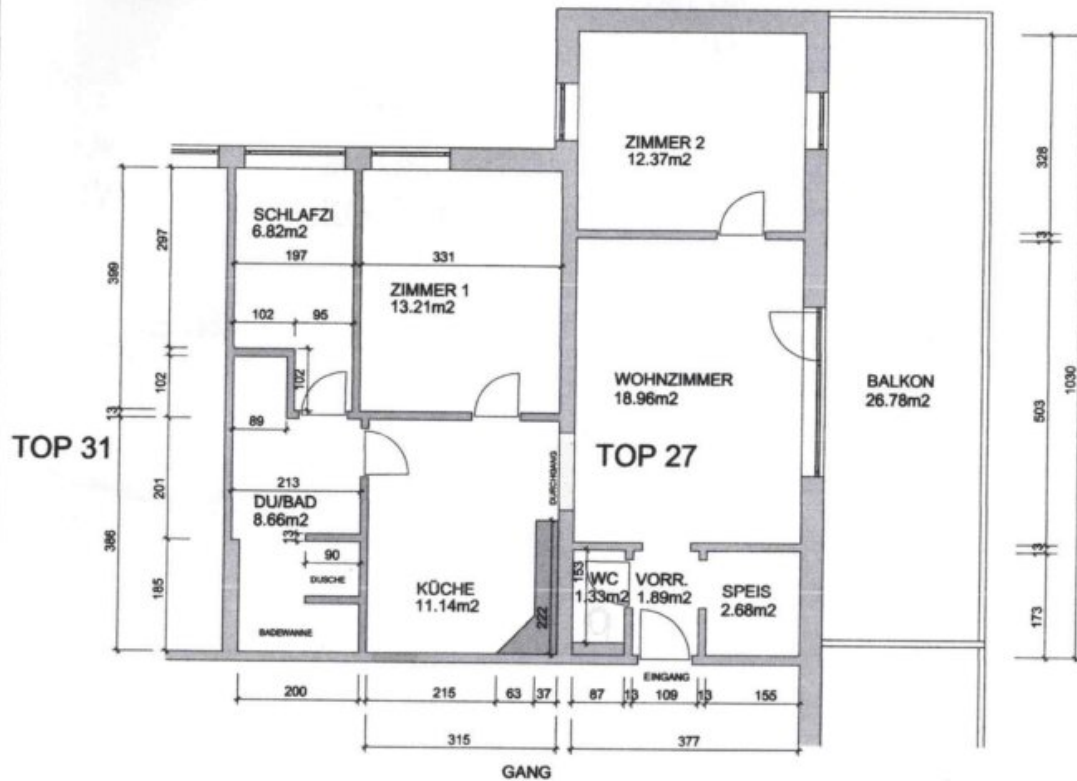








GESAMTNUTZFLÄCHE TOP 27: 77.06m<sup>2</sup>



Genehmigt nach Maßgabe des Bescheides vom 26.11.2009, Zl. 4-B/5149/2009  
Für den Bürgermeister der Marktgemeinde Telfs  
DI Gerhard Herregger



*[Handwritten signature]*

#### Legende

- Bestand
- Abruch
- Neu

PLANGRUNDLAGE:  
A. AUERSTR. 19 - TELFS  
TEXTURPLAN  
GRUNDRISS EROGESCHOSS  
STAND: 1984  
ARCHITEKT D.L. FRAGNER, TELFS

Erhebungen Büro Ofner, am 26.08.2008

| Wohnanlage Telfs Anton Auer Straße 19 |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Nutzflächenaufstellung TOP 27 (DG)    |                          |
| Raumbezeichnung                       | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
| Vorraum                               | 1,89                     |
| WC                                    | 1,33                     |
| Speis                                 | 2,68                     |
| Wohnzimmer                            | 18,96                    |
| Zimmer 1                              | 13,21                    |
| Zimmer 2                              | 12,37                    |
| Küche                                 | 11,14                    |
| Schlafzimmer                          | 6,82                     |
| Bad                                   | 8,66                     |
| Gesamt:                               | 77,06                    |
| Balkon                                | 26,78                    |

**TOP 27 DG**  
**GRUNDRISS M 1:100**





## Objektbeschreibung

**IDEAL für die gesamte Familie: Perfekt geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit wunderschönem Süd-BALKON in zentraler Lage von Telfs zu kaufen!**

*HIGHLIGHT: Vom sonnigen Balkon hat man einen sensationellen, unverbauten Ausblick!*

Zum Verkauf gelangt diese **helle, ca. 77 m² große 4-Zimmerwohnung** mit überdachtem Balkon und Kellerraum in der Anton-Auer-Straße 19 in Telfs. Die Liegenschaft befindet sich in einem Mehrparteienhaus, welches permanent saniert worden ist und überzeugt durch eine **tolle Raumaufteilung, ausreichend Stauraum** und einem sonnigen Balkon mit einem **traumhaften Ausblick auf die Tiroler Bergwelt**. Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss** (Lift ist vorhanden) und wurde ca. **2009 neu ausgebaut**.

**Lagebeschreibung:** *Die Marktgemeinde Telfs liegt im Inntal am Fuße der 2.662 m hohen Hohen Munde, einem Berg der mächtigen Mieminger Kette. Insgesamt 12 Ortsteile machen Telfs zum heute drittgrößten Ort in Tirol nach Innsbruck und Kufstein. Lange Zeit war Telfs ein Zentrum der Textilindustrie, heute ist es ein beliebter Urlaubsort mitten im Inntal und nahe bei Innsbruck.*

*Die Wohnung befindet sich in direkter Fußnähe zu Einkaufsmöglichkeiten (im selben Gebäude), öffentliche Verkehrsmittel (direkt vor der Liegenschaft), Caféhaus (direkt gegenüber), Bank (ca. 2 Fußminuten).*

**FAZIT: Neben einem traumhaften Süd-Balkon beeindruckt die gepflegte 4-Zimmerwohnung durch eine tolle Raumaufteilung und einer zentralen Lage**

Wichtigste Informationen im Überblick:

- Baujahr 1974 - Wohnung wurde ca. 2009 neu ausgebaut
- DG mit Lift
- Wohnfläche ca. 77,16 m²
- 4 Zimmer + separate Küche
- HIGHLIGHT: ca. 27m² großer SÜD-BALKON
- EXTRA WC

- **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**

- separater Abstellraum

- **inkl. Kellerabteil mit ca. 2,47 m<sup>2</sup>**

- separater Fahrradraum

- Münzwaschmaschine zur allgemeinen Benützung

- Zentralheizung (Gas)

- **Energieausweis: HWB: 47 // fGEE: 1,03**

- Betriebskosten Wohnung: ca. EUR 388,16 brutto (inkl. Heizung, Rücklagen,...)

**Kaufpreis: EUR 299.000,-**

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3,0% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können. Alle Anfragen bitte schriftlich.

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

SAGENTUS Immobilien



Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

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

**Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.