

## 226 Immobilien: Ihr NEUES Reihenhaus in TELFS



**Objektnummer: 567**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	35,61 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	42,38 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	674.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck



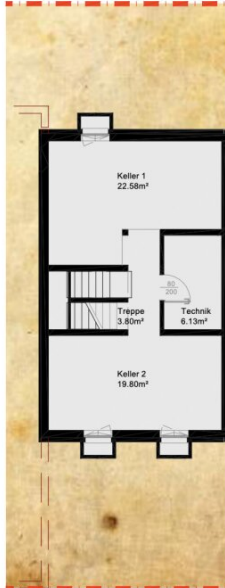








REIHENHAUS, TOP A



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

#### UNTERGESCHOSS

Keller 1	22.58m²
Keller 2	19.80m²
Technik	6.13m²
Treppe	3.80m²

#### ERDGESCHOSS

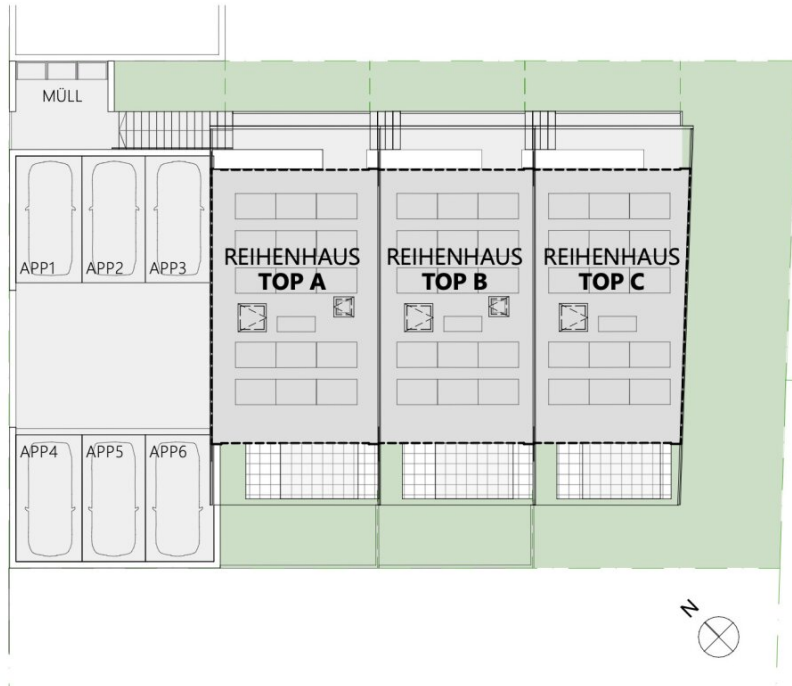
Garderobe	5.99m²
Abstellr.	2.01m²
Küche	11.35m²
WC	3.58m²
Wohnen-Essen	26.76m²

#### OBERGESCHOSS

Zimmer 1	11.35m²
Zimmer 2	9.84m²
Bad	5.27m²
Diele	3.54m²
Schlafzimmer	20.31m²

Wohnnutzfläche	100.00m²
Fläche mit Keller	152.31m²

GERTRUD - FUSSENEGGER - STRASSE



ÜBERSICHTSPLAN



## Objektbeschreibung

In einer beliebten Wohngegend der Marktgemeinde Telfs entsteht das Projekt **DREI**, drei exklusive **Reihenhäuser**. Sie werden genauso **überwältigt sein von der Atmosphäre** wie wir, egal **ob Haus Top A, Haus Top B oder Haus Top C**.

Wir freuen uns, Ihnen im Folgenden einen näheren Einblick über das **HAUS Top A** zu geben:

Die Wohnfläche verteilt sich auf **2 Ebenen**. **Lichtdurchflutete Räume** erwarten Sie und eine **durchdachte Raumaufteilung**, mit vielen erstaunlich praktisch umgesetzten Details.

Die **hochwertigen Parkettböden in den Wohnräumen**, sowie **Feinsteinzeug in den Bädern** lassen jeden Raum hochwertig und elegant erstrahlen.

### RÄUME / LAYOUT

#### Erdgeschoss

Über den **Garderobenbereich mit angrenzendem Abstellraum** gelangen Sie in die **abgetrennte Küche im Erdgeschoss** – danach in den **großzügigen Wohn-/Essbereich**, welcher aufgrund **zahlreicher Verglasungselemente sehr hell und freundlich** wirkt. Von hier aus erreichen Sie **den vorgelagerten Terrassen- sowie Privatgartenanteil (Vorgarten nordostseitig ca. 14,72 m<sup>2</sup> + Garten südwestseitig ca. 20,89 m<sup>2</sup>)**. **Praktisch:** Über den Vorraum gelangen Sie in ein **großzügiges Gäste-WC mit Waschbecken**.

#### Obergeschoss

Dort sind **3 Zimmer sowie 1 großes Badezimmer mit Dusche sowie Badewanne und WC vorgesehen**.

Vom großen Schlafzimmer aus, kommt man auf den **vorgelagerten Balkon** mit traumhaftem Ausblick auf die umliegende Landschaft.

#### Kellergeschoss

**Das Gebäude ist voll unterkellert**. Die **gesamte Kellerfläche inklusive der internen Treppe**, bestehend aus **Vorraum, Technikraum und zwei Kellerräumen**, beläuft sich auf **beträchtliche 52,31 m<sup>2</sup>**.

### TECHNIK

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt über eine eigene **Luft-Wärme-Pumpe** (jeweils eigene

Einheit auf den Dächern der Häuser). Die Beheizung der Räume erfolgt mittels **Fußbodenheizung**. Auch die Räume im Keller (ausgenommen Heizraum) verfügen über eine Fußbodenheizung.

Auf den Dächern der Häuser sind **Photovoltaik-Anlagen** angebracht. **Optimieren und reduzieren** Sie dadurch nicht nur Ihre **Stromkosten**, sondern produzieren Sie durch die **Kraft der Sonne umweltfreundlichen Strom** und das **ohne Emissionen**.

Auf **Wunsch kann ein Kaminanschluss im Wohnzimmer** vorgesehen werden (Aufpreis ca. € 6.000,00 netto).

## **PARKEN**

Es besteht die Möglichkeit je Haus **zwei Frestellplätze** zum Preis von **jeweils € 15.000,00** zu erwerben.

## **BAUBEGINN**

Der Baubeginn erfolgt **nach erfolgreichem Verkauf von zwei Einheiten**.

## **KONTAKT**

Vereinbaren Sie gleich einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**, um sich selbst ein realistisches Bild vor Ort **von der Lage und dem Grundstück** machen zu können.

*Wir würden uns freuen, Ihnen dieses entstehende Schmuckstück, mit gehobener aber nicht abgehobener Ausstattung anbieten und vorstellen zu dürfen. Umziehen, einziehen, glücklich werden!*

*Manche Häuser bestechen durch Flair, diese Immobilie zählt eindeutig dazu! Hier können Sie als Familie ein perfektes Haus samt perfekter Lage und Infrastruktur finden. Es könnte aber auch ein Haus für zwei oder für einen Neubeginn in neuer Umgebung sein.*

**Klingt gut? Ist gut und ist gar nicht schwer zu verwirklichen!**

**Falls Sie beabsichtigen im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes und passendes Angebot.**

**Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme.

Ihr Team von 226 Immobilien



Mag. Johannes Schneider

+43664 / 922 81 01

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen welche der Firma 226 Immobilien GmbH von der Verkäuferseite / Bauträgergesellschaft zu Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben der Planunterlagen (Einreichpläne), dem Nutzwertgutachten und der von der Bauträgergesellschaft bereitgestellten Verkaufsmappe samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Richtigkeit dieser bereitgestellter Dokumente wurde von der Fa. 226 Immobilien GmbH als Vermittlerin nicht überprüft.*

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap