

226 Immobilien: Ihr NEUES Reihenhaus in TELFS



Objektnummer: 567

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6410 Telfs
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	35,61 m ²
Keller:	42,38 m ²
Kaufpreis:	674.000,00 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Schneider

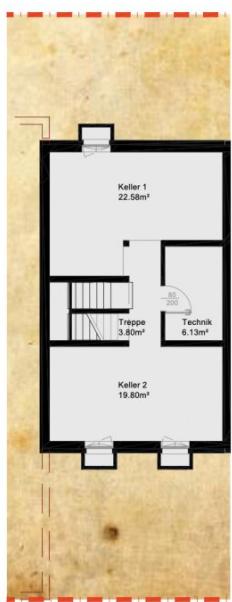
226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck







REIHENHAUS, TOP A



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

UNTERGESCHOSS

Keller 1	22.58m ²
Keller 2	19.80m ²
Technik	6.13m ²
Treppe	3.40m ²

ERDGESCHOSS

Garderobe	5.99m ²
Abstellr.	2.01m ²
Küche	11.35m ²
WC	3.58m ²
Wohnen-Essen	26.76m ²

OBERGESCHOSS

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

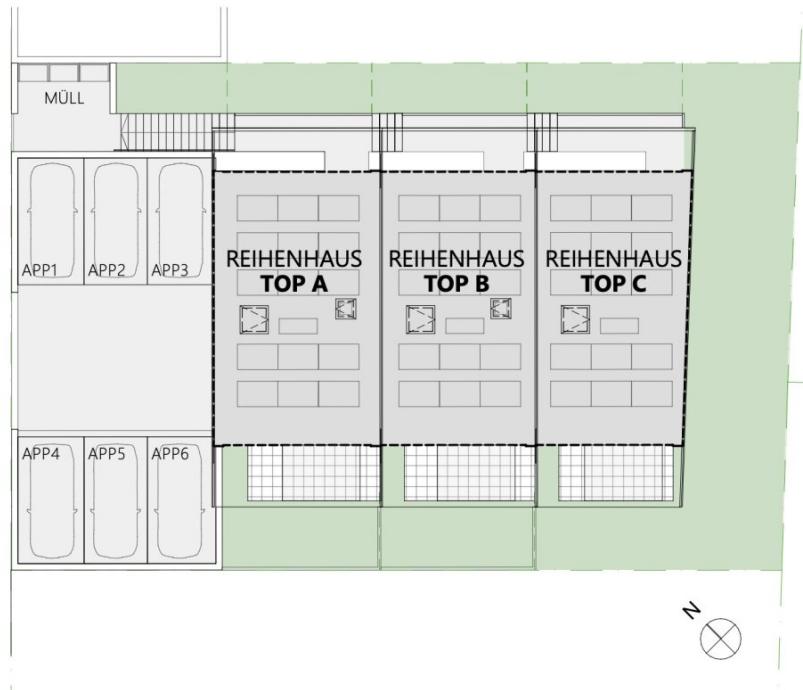
Wohnnutzfläche 100.00m²
Fläche mit Keller 152.31m²

D.R.E.I.3.

Gerhard-Pusenegger-Straße 56, 6430 Telfs

GERTRUD-FÜSSENEGGER-STRASSE

ÜBERSICHTSPLAN



9

22.6



Objektbeschreibung

In einer beliebten Wohngegend der Marktgemeinde Telfs einsteht 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 m² + Garten südwestseitig ca. 20,89 m²)**. **Praktisch:** Über den Vorraum gelangen Sie in ein **großzügliches 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 m²**.

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 Freistellplätze** 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