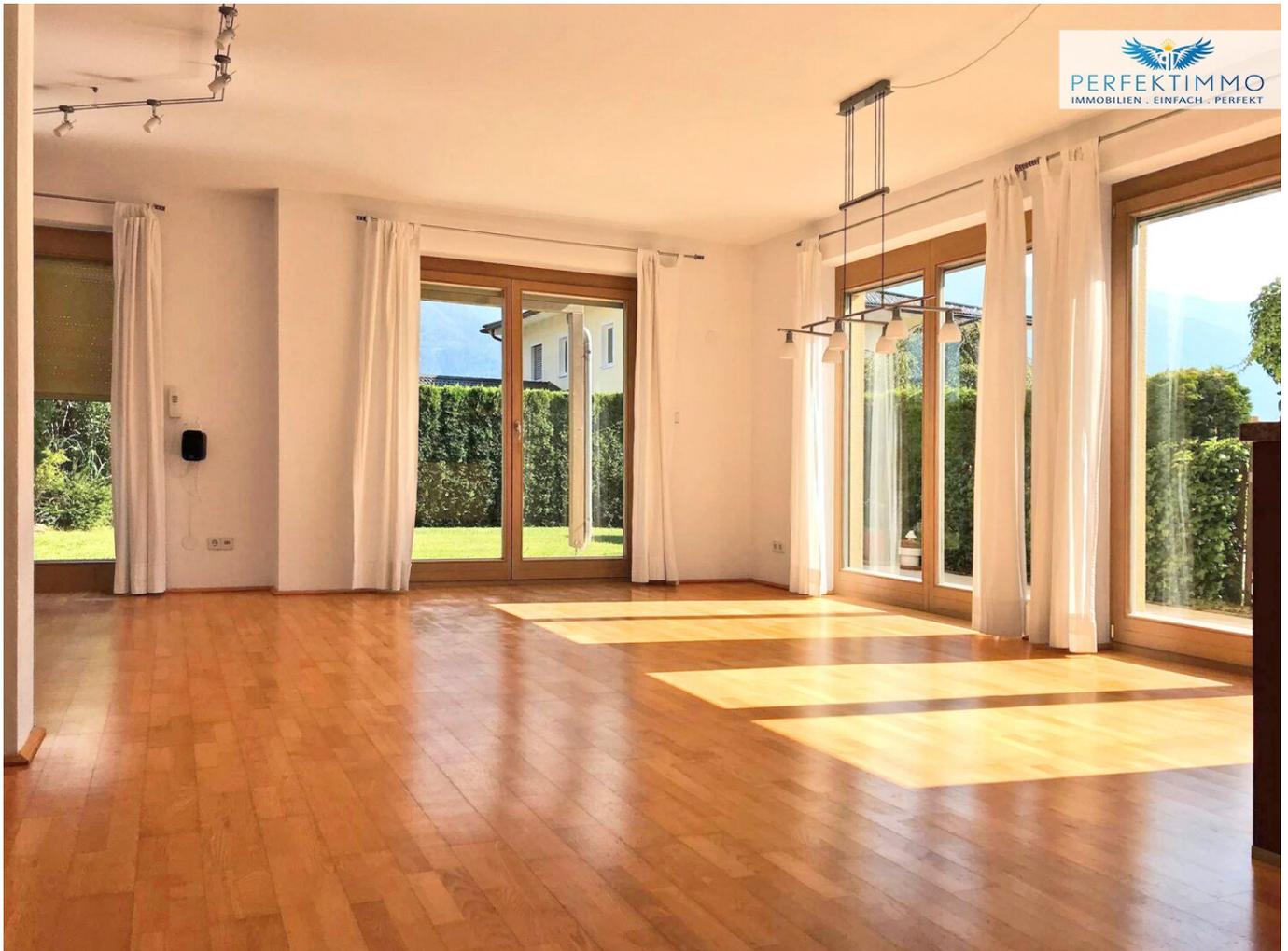


## Großes Reihenhaus in der Sonnensiedlung



**Objektnummer: 6566/1651**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Sonstige Kosten:</b>	100,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Hans-Peter Zangerle

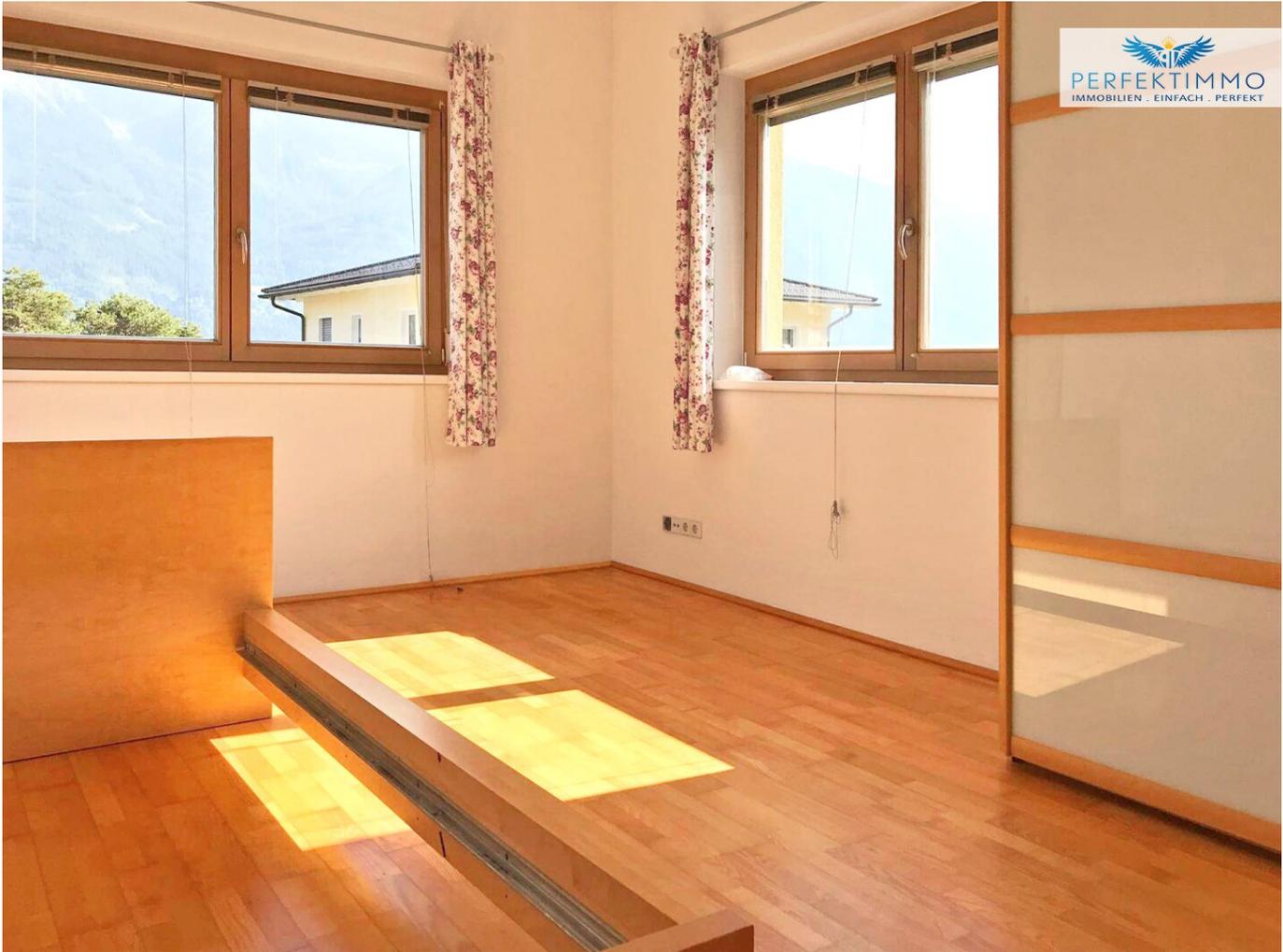
PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 660 7234700  
H +43 660 7234700

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










  
**PERFEKTIMMO**
  
 IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT




  
**PERFEKTIMMO**
  
 IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



Hans-Peter Zangerle  
+43 660 72 34 700

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

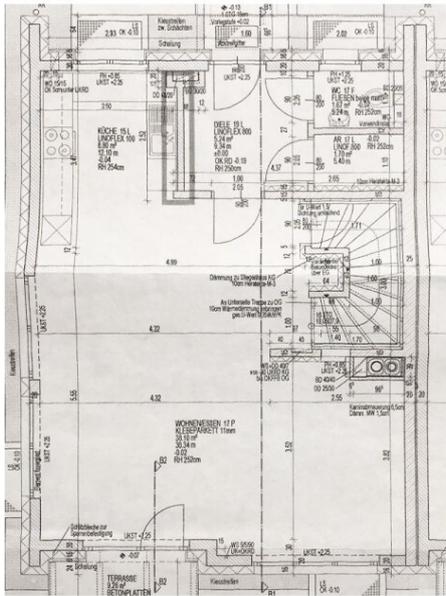
VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

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

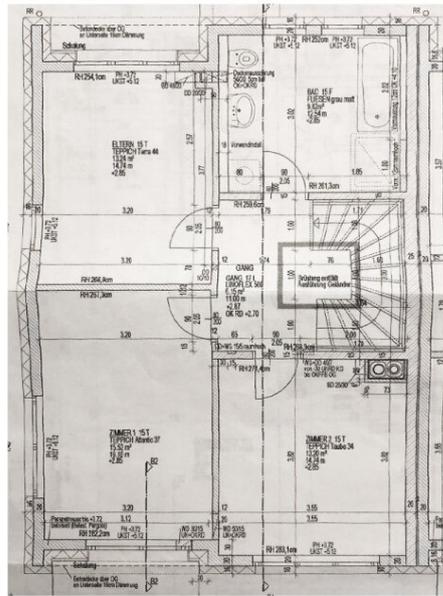
# REIHENHAUS IN DER TELFER SONNENSIEDLUNG

4-Zimmer-Objekt mit Terrasse, Garten, Carport und Abstellplatz im Freien

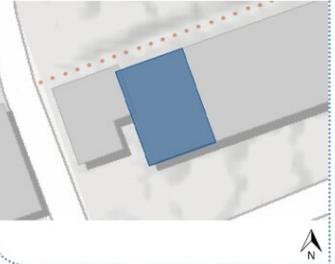
Erdgeschoss



Obergeschoss



Übersicht Lage



## Raumaufteilung

Diele	5,24 m <sup>2</sup>
Küche	8,80 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	38,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,70 m <sup>2</sup>
WC	1,67 m <sup>2</sup>
Gang	6,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,20 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,52 m <sup>2</sup>
Eltern	13,24 m <sup>2</sup>
Bad/WC	9,82 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 113,44 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### über 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. 1 Carport und 1 Abstellplatz im Freien

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 2004 bietet auf rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das besonders Familien anspricht. Die Kombination aus moderner Ausstattung und behaglicher Atmosphäre macht diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für alle, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Im Erdgeschoß erwarten Sie eine stilvolle Einbauküche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse, ein praktischer Abstellraum sowie ein separates WC. Das Obergeschoß beherbergt drei gut geschnittene Zimmer und ein helles Badezimmer. Im Kellergeschoß stehen Ihnen ein zusätzlicher Raum, der aktuell als Büro genutzt wird, ein Kellerraum sowie der Heizraum zur Verfügung.

Die Böden sind mit hochwertigem Parkett und pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Eine Fußbodenheizung sorgt in beiden Wohngeschoßen für angenehme Wärme. Beheizt wird das Haus nachhaltig und effizient mit Erdgas in Kombination mit Solarunterstützung. Der ca. 110 m<sup>2</sup> große Garten bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen – ideal für Familien mit Kindern. Zwei Stellplätze – ein Carport sowie ein Außenabstellplatz – runden das Angebot ab.

Das Haus befindet sich in sehr gutem Zustand und überzeugt durch seine sonnige Lage und die familienfreundliche Umgebung. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer ruhigen und besonders sonnigen Wohnlage von Telfs. Telfs hat eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Schulen für alle Altersklassen und einem attraktiven Freizeitangebot. Auch die medizinische Versorgung ist bestens. Zur Freizeitgestaltung stehen neben dem Telfer Schwimmbad unter anderem zahlreiche Spiel- und Sportplätze, die Kletterhalle und diverse Reitsportanlagen zur Verfügung. Im Winter gibt es einen großen Eislaufplatz im Süden der Gemeinde und die nahegelegenen Wintersportgebiete in Mösern und Seefeld erfreuen sich großer Beliebtheit unter Skifahrern, Rodlern und Langläufern.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Reihenhaus | Reihenendhaus

Baujahr: 2004

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 113,44 m<sup>2</sup>

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung | Erdgas + Solar

Betriebskosten: dzt. ca. € 260,00 inkl. Rücklage

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Keller

Barrierefreiheit: Nein

Terrasse: ca. 40 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 110 m<sup>2</sup>

Parkplätze: 1 Carportplatz + 1 Abstellplatz im Freien

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

**Kaufpreis: auf Anfrage**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)

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

**NEBENKOSTEN:**

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap