226 Immobilien: Charmantes Einfamilienhaus mit STIL auf großem Grundstück in absoluter BESTLAGE in der Marktgemeinde TELFS

Objektnummer: 576

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6410 Telfs
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	167,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	80,00 m²
Kaufpreis:	749.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

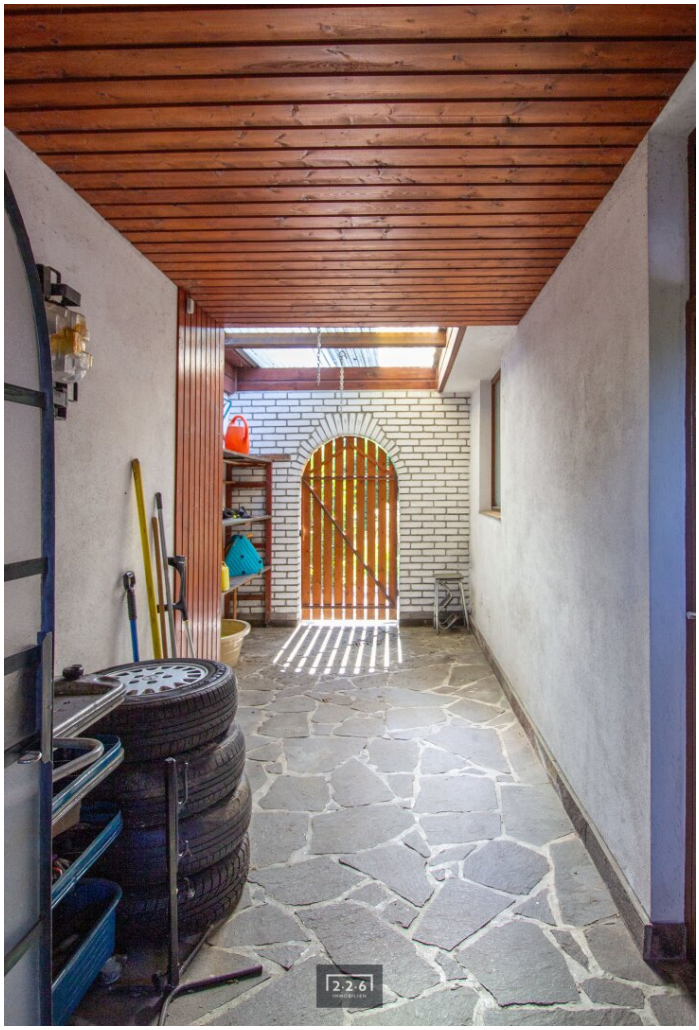
Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

2·2·6

IMMOBILIEN



2·2·6
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem **Einfamilienhaus oder Grundstück mit Altbestand im Raum Innsbruck-Land**? Sie suchen **einen Rückzugsort** mit **Ausblick auf das Bergpanorama**? Diese Immobilie bietet ihnen genau das!

Jeder, der sich auch nur ein bisschen für Immobilien interessiert, weiß oder sollte wissen, was bei einer Immobilie wirklich zählt: **Lage, Lage, Lage!** In **exklusiver Lage der Marktgemeinde Telfs, genauer am Dandlweg,** präsentiert sich dieses **Objekt** in einer der **begehrtesten Wohngegenden dieser Gegend**. Unser neuestes Immobilienangebot erfüllt somit **genau dieses Kriterium und noch einiges mehr**.

Die Jahre gehen auch an den besten Immobilien nicht spurlos vorüber, aber der **Charme** und die **mögliche Großzügigkeit von damals** sind geblieben und **lassen uns staunen**. Die stilvolle Architektur zeigt sich in den **lichtdurchfluteten, sehr großzügig ausgeführten Räumen** und **liebevoll erhaltenen Details** wie den charakteristischen Fensterläden, die dem Haus eine **besondere Ausstrahlung** verleihen.

Besonders hervorzuheben ist das traumhafte **Grundstück.** Interessant für **Privatpersonen, Bauträger sowie Investoren** die sich hier den **Traum vom Eigenheim oder kleinen Wohnprojekt inmitten der Tiroler Berglandschaft** erfüllen möchten.

Dieses Haus **wurde Anfang der 1970er Jahre** errichtet, die **aktuelle Bausubstanz entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Wohnstandards**, sowohl in Bezug auf Haustechnik, Dämmung, als auch der Innenausstattung. Je nach **individuellem Anspruch / Vorhaben und wirtschaftlicher Abwägung** sollte eine **umfassende Kernsanierung** Betracht gezogen werden.

RÄUME / LAYOUT

ERDGESCHOSS

- *Eingangsbereich / Windfang / Flur / Garderobe*
- *Büro / Zimmer*
- *Wohnzimmer*
- *Esszimmer mit Zugang in den Garten*

- *Küche (durchdacht: zugänglich über den Flur sowie das Esszimmer)*

- *Abstellraum / Speis*

- *WC*

OBERGESCHOSS

- *Zimmer 1 NORDOST / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office / Gästezimmer*

- *Zimmer 2 WEST / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office / Gästezimmer mit Zugang auf den Westbalkon*

- *Zimmer 3 WEST / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office / Gästezimmer mit Zugang auf den Westbalkon*

- *Badezimmer*

- *WC*

Die **Nutzfläche der Wohnräume im Erd- und Obergeschoss** beläuft sich **lt. auf großzügige ca. 167 m²**.

KELLERGESCHOSS

- *Flur*

- *Heizraum / Werkstatt*

- *Kellerraum 1 mit Tankraum und Ausgang in den Gartenbereich*

- *Kellerraum 2*

- *Kellerraum 3 (aktuell Sauna)*

Die **gesamte, unbeheizte Kellerfläche** inklusive Heizraum beträgt **ca. 80 m²**.

GRUNDSTÜCK

Die gesamte Grundstücksfläche weist laut Grundbuchsstand eine **Fläche von insgesamt ca. 959 m²** auf. Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen, sodass sich hierbei Abweichungen hinsichtlich der Flächenangaben (+ oder -) ergeben können. Falls eine Eintragung samt dazugehöriger Vermessung und Grenzverhandlung auf Wunsch der Käuferseite vorgenommen werden soll, kann dies in Abstimmung mit den Verkäuferinnen durchgeführt werden.

PARKEN / GARAGE

Ihre Fahrzeuge können Sie bequem **in der Doppelgarage** mit 2 Einzeltoren sowie in der Einfahrt **vor der Garage** abstellen. Ein **Highlight für Auto-Liebhaber**: Die Garage ist mit einer **praktischen Montagegrube ausgestattet** – perfekt zum **Basteln und Schrauben!**

VERFÜGBARKEIT

Das Haus ist seit **Ende des Jahres 2024 unbewohnt** und somit **ab sofort verfügbar**.

LAGE / TELFS Dandlweg

Die Marktgemeinde Telfs liegt im Herzen Tirols, rund 25 Kilometer westlich der Landeshauptstadt Innsbruck, und zählt mit über 15.000 Einwohnern zu den größten Gemeinden Tirols außerhalb der Städte. Eingebettet in die beeindruckende Alpenkulisse des Inntals, vereint Telfs eine hervorragende Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und naturnaher Umgebung.

Telfs überzeugt durch seine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung** – sowohl über die Inntalautobahn (A12) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Bahnhof Telfs-Pfaffenhofen ermöglicht regelmäßige Verbindungen nach Innsbruck, Landeck und darüber hinaus.

Die Gemeinde bietet ein umfassendes **Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangebot**. Mehrere **Schulen, Kindergärten, ein Ärztezentrum, ein modernes Sportzentrum**,

zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen** wie das Noaflhaus oder das Veranstaltungszentrum Rathaussaal sorgen für eine ideale Versorgung im Alltag.

Telfs ist **umgeben von attraktiven Naherholungsgebieten wie dem Mieminger Plateau**, der **Hohen Munde oder dem Seefelder Plateau**. Diese Lage macht die Gemeinde auch für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Familien besonders attraktiv.

Dank einer **dynamischen Wirtschaft mit zahlreichen Betrieben** und einem florierenden Arbeitsmarkt ist Telfs nicht nur als Wohnort, sondern auch als Arbeitsstandort äußerst gefragt.

Der **Dandlweg** befindet sich in einer **ruhigen und naturnahen Wohngegend** im Westen von Telfs, Tirol. Diese Lage kombiniert ländlichen Charme mit der Nähe zum Ortskern und bietet somit eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber. Umgeben von **Wiesen, Feldern und Waldstücken**, genießen Anwohner des Dandlwegs eine idyllische, grüne Umgebung. Die Lage eignet sich **hervorragend für Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren** in die umliegenden Naturräume. Der Dandlweg zeichnet sich durch eine **ruhige, überwiegend private Wohnbebauung** aus. Hier finden sich Einfamilienhäuser, kleinere Mehrparteienhäuser und gepflegte Gärten, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut, mit Buslinien, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und eine schnelle Verbindung zum Zentrum von Telfs sowie zum Bahnhof bieten.

Detaillierte und umfassende Auskünfte zur Liegenschaft (Baubescheid, Pläne, etc.) erhalten Sie im Zuge Ihrer Anfrage. Die **folgende Kontaktdaten sind für die Beantwortung Ihrer Anfrage unsererseits unbedingt erforderlich**:

- **Name**
- **E-Mail-Adresse**
- **Telefonnummer**

KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN

Falls Sie beabsichtigen im **Gegenzug eine Immobilien zu veräußern**, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und **präsentieren Ihnen ein interessantes und passendes Angebot samt professioneller Erstbewertung Ihrer Liegenschaft**.

KONTAKT

Gerne nehmen wir uns Zeit, Ihnen diese Immobilie bei einer **stressfreien Besichtigung** näherbringen zu dürfen. Fordern Sie unverbindlich ein Expose an und / oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin vor Ort.

Wir nehmen uns gerne die Zeit, Sie in Ruhe zu begleiten und 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. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

HINWEIS: Die Flächenangaben und Auskünfte zum Objekt beruhen auf den Angaben der ausgehändigten Unterlagen / Einreichplänen des Bauamts der Marktgemeinde Telfs. Eine Bestandsaufnahme / Vermessung wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei. Im Zuge der Objektaufbereitung wurden dem Baujahr entsprechend nicht unüblich vorhandene Abweichungen der Planunterlagen und dem Naturzustand festgestellt. Details dazu teilen wir Ihnen im Zuge einer gemeinsamen Besichtigung mit.

Die mittels Drohnenfotos ***aufgenommenen und farblich hervorgehobene Grundstücke dienen lediglich der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft****. Es wird sohin* ***keine Gewähr für bestimmte Grenzen etc.*** *geleistet.*

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap