

## **WOHNTRAUM: Schönes Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten im Stubaital zu verkaufen!**



**Objektnummer: 4096**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6165 Telfes im Stubai |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



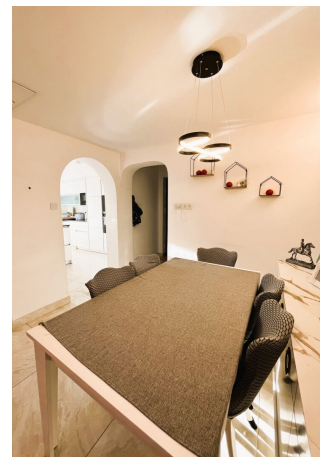
**MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

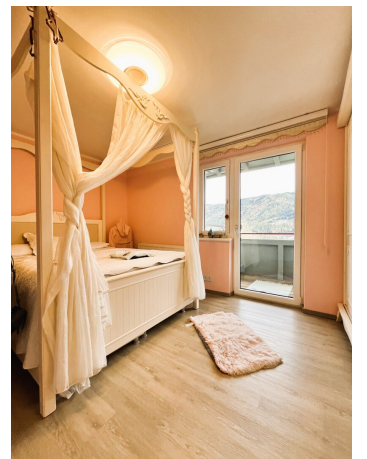
T +43 678 1254029

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

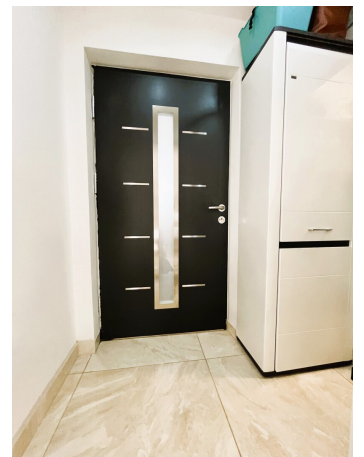




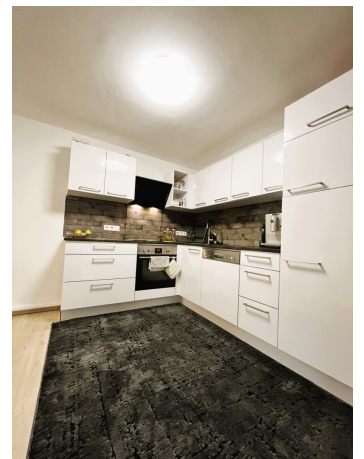


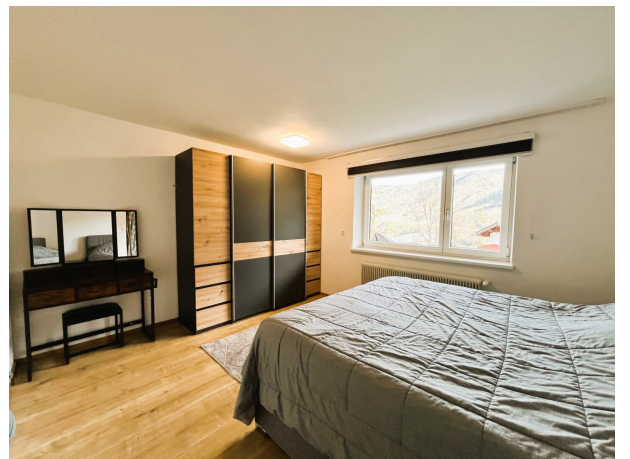






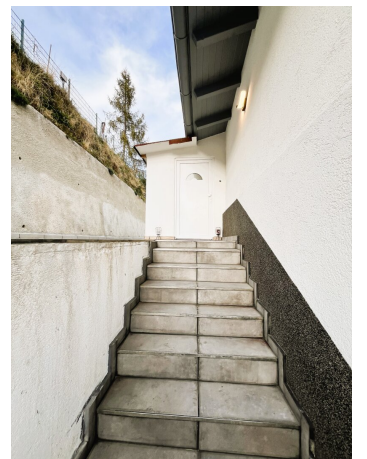


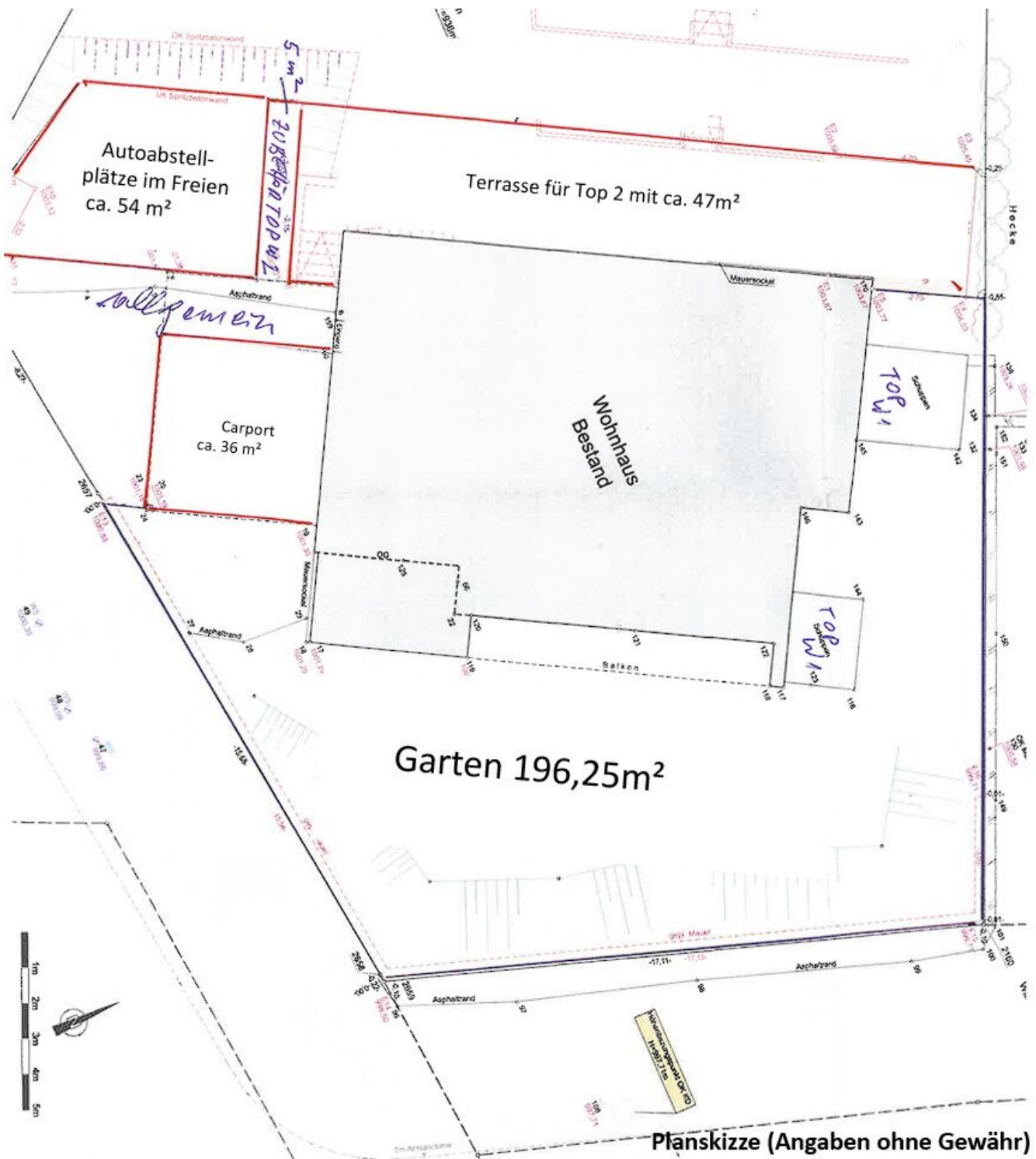




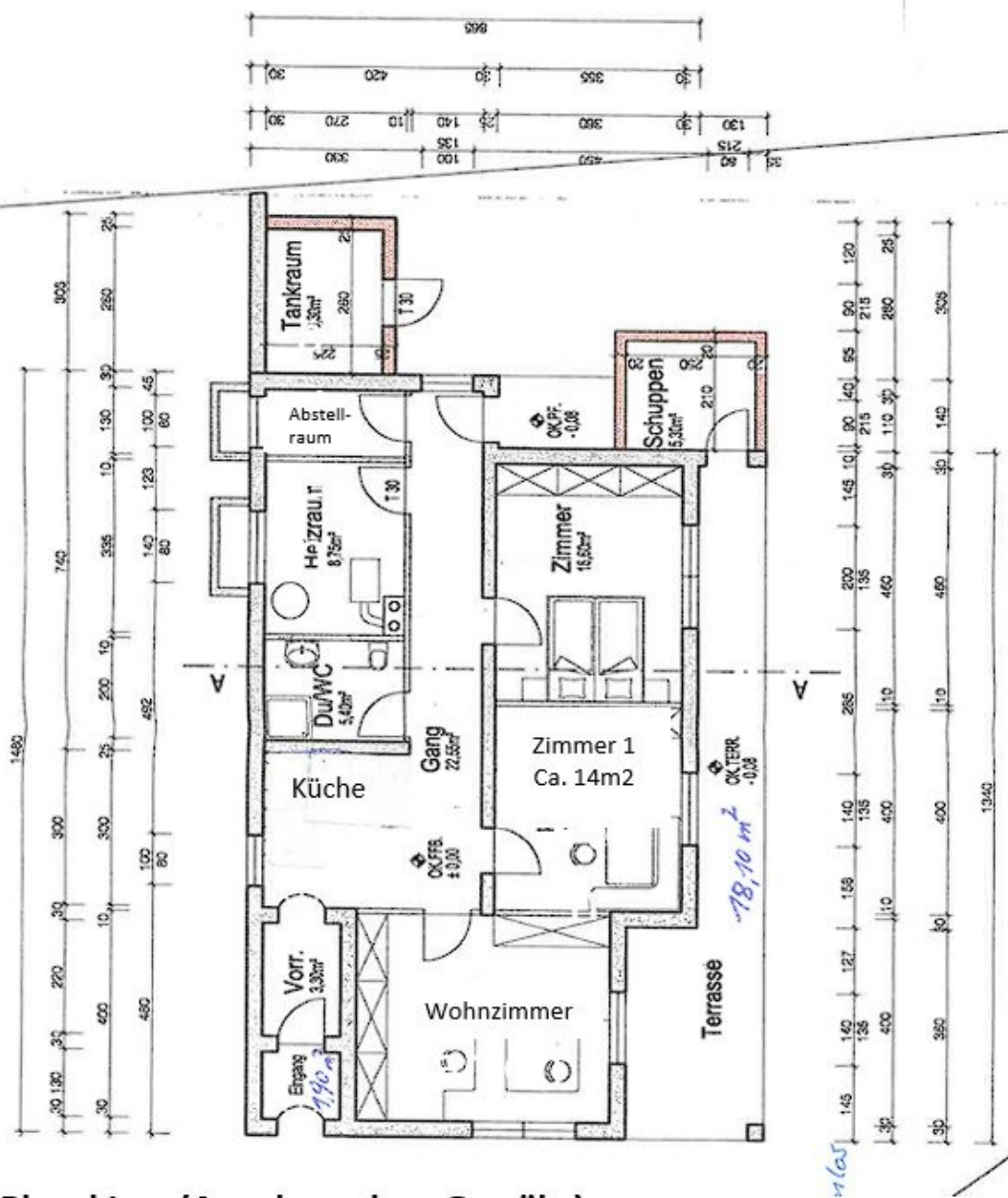








Planskizze (Angaben ohne Gewähr)



Planskizze (Angaben ohne Gewähr)







# Objektbeschreibung

**FAMILIENHIT mit Einnahmequelle: Wunderschönes Einfamilienhaus mit großen Gartenflächen und sensationellem Ausblick im Stubaital ab sofort zu kaufen!**

## Objektbeschreibung

In der **Gemeinde Telfes im Stubaital, genauer gesagt im Ortsteil Plöven**, gelangt dieses **attraktive** Einfamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten zum Verkauf, mit deren Vermittlung wir exklusiv beauftragt sind.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für **Familien, Paare** oder alle, die sich den **Traum von einem Eigenheim** in begehrter Lage erfüllen möchten. Eine der beiden Einheiten wird von dem aktuellen Eigentümer bewohnt und die zweite Einheit ist **sehr gut, befristet vermietet** und generiert Ihnen somit ein regelmäßiges Zusatzeinkommen.

Highlights:

- ***Familiengerechte Aufteilung***
- ***Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung***
- ***Großer Garten/Terrasse für ausreichend Platz im Freien***
- ***Ruhige und kinderfreundliche Lage***
- ***Zusätzliches Einkommen über die Vermietung***
- ***Sonnige Lage***

**Lage und Umgebung:** Das Haus befindet sich in einer **familienfreundlichen** und **ruhigen** Gegend. Telfes im Stubaital verfügt über eine **sehr gute Infrastruktur** mit direkter Anbindung an Innsbruck über die **Stubaitalbahn** und die nahe Autobahn. **Schulen, Gesundheitsversorgung** sowie Nahversorger für den täglichen Bedarf sind im Ort und den Nachbargemeinden vorhanden.

Es gibt genügend **Freizeitangebote** wie das StuBay Freizeitcenter, viele Wander- und Skimöglichkeiten.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und städtischer Nähe. Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.

#### **Hier die wichtigsten Details im Überblick:**

- **Grundstücksfläche:** 936 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1970, mehrmals umgebaut und mit Zubauten ergänzt. Die Wohnungen wurden ca. 2017 saniert.
- **Stockwerke:** 2
- **Wohnflächen insgesamt ca. 203m<sup>2</sup>\*\***
- **Gartenfläche insgesamt ca. 825m<sup>2</sup> \***
- **Terrassenfläche ca. 65m<sup>2</sup> \*\***
- **Balkonfläche ca. 18m<sup>2</sup> \*\***
- **2 Carport-Stellplätze + 2 Autoabstellplätze im Freien**
- **Top 1:** 3 -Zimmer-Garten-Wohnung mit ca. 84m<sup>2</sup> + 1 Terrasse (ca. 18m<sup>2</sup>) + 1 Garten (ca. 196m<sup>2</sup>)
- **Top2:** 5 -Zimmer-Wohnung mit ca. 120m<sup>2</sup> + 1 Balkon (ca. 18m<sup>2</sup>) + 1 Terrasse (ca. 46m<sup>2</sup>) + Garten
- **Küchen** aus dem Jahr 2017

- **moderne Bäder** (saniert im Jahr 2017)
- **Böden:** Laminat, Fliesen (Jahr 2017)
- **Heizung:** Öl, Heizkörper (ca. 12 Jahre alt)
- **Solaranlage**
- **ausreichend Stauräume** durch zusätzlichen Schuppen, Abstellraum, etc.
- **Die Betriebskosten pro Wohnung betragen ca. EUR 150,-**
- *Die Wohnung Top 1 ist mittels befristeten Mietvertrag um aktuell EUR 1.250,- / Monat befristet bis 31.08.2027 vermietet.*
- **Die Wohnung Top 2 ist sofort beziehbar!**

## **Kaufpreis auf Anfrage**

*Info: Bei Interesse können die Wohnungen auch einzeln verkauft werden.*

\*Angabe laut Grundbuchauszug

\*\* Angabe laut Parifizierungsgutachten

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Maklerprovision: 3% + Ust.

Vertragserrichtung

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

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

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

### **Zusammenarbeit mit MRC - Immobilien und Consulting GmbH**

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap