

**Wohnanlage Hinterbergerstraße - Wohnung ab 1.370,77 €  
mtl. finanzierbar\***



**Objektnummer: 5510/172**

**Eine Immobilie von IMMO-EXPERT IMMOBILIEN GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Gritsch**

IMMO-EXPERT IMMOBILIEN GmbH & Co KG  
Kaiserjägerstraße 1  
6020 Innsbruck

T +43 676 9725659  
H (+43 676 9725659)

Ge  
Ve

PROJEKT: TELFS-HINTERBERGSTRASSE  
TOP 2-BAUTEIL I



ERDGESCHOSS  
2 ZI.-WOHNUNG

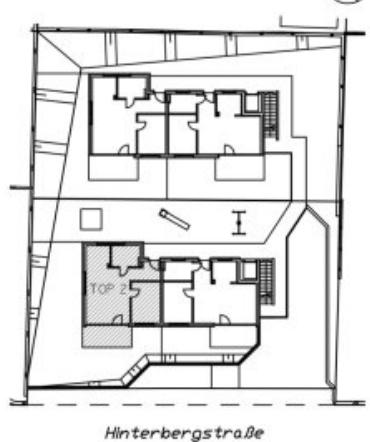
WOHNFLÄCHE: ..... 50,00 M<sup>2</sup>  
TERRASSENFLÄCHE: ..... 10,30 M<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL KA 2 ..... 4,40 M<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE: ..... 64,70 M<sup>2</sup>

GARTENFLÄCHE: ..... 101 M<sup>2</sup>



Einrichtungsvorschlag Maßstab = ca. 1/100.  
Möbel im Preis nicht enthalten.  
Für Möbelierung Naturmaße nehmen.  
Flächenangaben beziehen sich auf Rohbau-  
maße ohne Wandverputz und Verkleidungen.

LAGEPLAN



## FINANZIERUNGSBEISPIEL

### Wohnhaus Telfs Top 2

OBJEKTKOSTEN	EUR	347.500,00
Kaufpreis	EUR	347.500,00
<b>Kaufnebenkosten</b>		
Grunderwerbsteuer	3,50%	EUR 12.162,50
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10%	EUR 3.822,50
Maklerprovision	3,60%	EUR 12.510,00
Kaufvertragserrichtungsgebühr inkl. Treuhandschaft	2,00%	EUR 6.950,00
<b>Eigenmittel</b>		-95.000,00
<b>AUSZAHLUNGSBETRAG</b>	EUR	287.945,00
<b>MONATSRATE ab</b>	EUR	1.370,77

#### Information für Verbraucher

Der Modellrechnung liegen folgende Parameter und Annahmen zugrunde:

Zinssatz 4,800 % p.a. fix auf 15 Jahre bzw. effektiver Jahreszinssatz 5,550 % p.a.; anschließend 5,675 % p.a. Sollzinssatz gebunden an den EZB Leitzins. Zu zahlender Gesamtkreditbetrag im Sinne des HIKrG EUR EUR 791.146. Die Ermittlung des effektiven Jahreszinssatzes erfolgte mit folgenden Parametern: Rückzahlung in 540 monatlichen Pauschalraten; Vermittlungsvergütung in Höhe von 9.090,00 EUR; Grundbucheintragungsgebühr EUR 4.363,20; Schätzgebühr EUR 699,00; Beurkundungsgebühr EUR 500,00; Legitimationsentgelt p.P. EUR 25,00; Entgelt Bonitätsauskunft p.P. EUR 30,00 Kreditvermittler: INFINA Credit Broker GmbH

Bei den vorliegenden Informationen handelt es sich nicht um eine Europäische Standardinformation für Kredite (ESIS Merkblatt) gemäß § 8 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) und auch um kein verbindliches Angebot im Sinne des §12 HIKrG. Bitte berücksichtigen Sie, dass dieses Finanzierungsbeispiel eine persönliche Beratung nicht ersetzen kann und die angeführten Konditionen änderbar sind. Der Zinssatz und die monatliche Rate sind bonitätsabhängig und können erst nach eingehender Prüfung durch das Kreditinstitut festgelegt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Höhe der Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit noch nicht im Detail bekannt. Sofern sonstige Kosten anfallen, die der Antragsteller im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu tragen hat, erhöht sich der effektive Jahreszinssatz.

**Hinweis:** Ein Kredit kann durch ein Kreditinstitut nicht gewährt werden, wenn der Kreditgeber nicht imstande ist, eine Kreditwürdigkeitsprüfung vorzunehmen, weil sich der Verbraucher weigert, die für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit erforderlichen Informationen oder Nachweise vorzulegen.

Finanzierung: Auszahlungsbetrag 287.945,00 EUR

**Modellrechnung Tilgungsplan einer Finanzierung:**

Rückzahlungsmodell: tilgend (Pauschalrate), Laufzeit 45 Jahre, Zinssatz 4,800 % p.a. fix auf 15 Jahre; anschließend Zinssatz 5,675 % p.a. variabel

Datum	Rate	Tilgung	Zinsen	Saldo
01.01.2024	1.370,77	158,77	1.212,00	302.841,23
01.02.2024	1.370,77	159,40	1.211,36	302.681,83
01.03.2024	1.370,77	160,04	1.210,73	302.521,79
01.04.2024	1.370,77	160,68	1.210,09	302.361,11
01.05.2024	1.370,77	161,32	1.209,44	302.199,79
01.06.2024	1.370,77	161,97	1.208,80	302.037,82
01.07.2024	1.370,77	162,62	1.208,15	301.875,21
01.08.2024	1.370,77	163,27	1.207,50	301.711,94
01.09.2024	1.370,77	163,92	1.206,85	301.548,03
01.10.2024	1.370,77	164,57	1.206,19	301.383,45
01.11.2024	1.370,77	165,23	1.205,53	301.218,22
01.12.2024	1.370,77	165,89	1.204,87	301.052,33
01.12.2025	16.449,20	2.043,25	14.405,95	299.009,08
01.12.2026	16.449,20	2.143,51	14.305,69	296.865,57
01.12.2027	16.449,20	2.248,69	14.200,50	294.616,88
01.12.2028	16.449,20	2.359,04	14.090,16	292.257,84
01.12.2029	16.449,20	2.474,79	13.974,40	289.783,04
01.12.2030	16.449,20	2.596,23	13.852,96	287.186,81
01.12.2031	16.449,20	2.723,63	13.725,57	284.463,18
01.12.2032	16.449,20	2.857,28	13.591,92	281.605,90
01.12.2033	16.449,20	2.997,49	13.451,71	278.608,41
01.12.2034	16.449,20	3.144,58	13.304,62	275.463,84
01.12.2035	16.449,20	3.298,88	13.150,32	272.164,96
01.12.2036	16.449,20	3.460,76	12.988,44	268.704,20
01.12.2037	16.449,20	3.630,58	12.818,62	265.073,62
01.12.2038	16.449,20	3.808,73	12.640,47	261.264,89
01.12.2039	18.146,95	3.407,90	14.739,05	257.856,99
01.12.2040	18.146,95	3.606,41	14.540,54	254.250,58
01.12.2041	18.146,95	3.816,48	14.330,47	250.434,09
01.12.2042	18.146,95	4.038,79	14.108,16	246.395,30
01.12.2043	18.146,95	4.274,05	13.872,90	242.121,25
01.12.2044	18.146,95	4.523,01	13.623,94	237.598,23
01.12.2045	18.146,95	4.786,48	13.360,47	232.811,75
01.12.2046	18.146,95	5.065,29	13.081,66	227.746,47
01.12.2047	18.146,95	5.360,34	12.786,61	222.386,13
01.12.2048	18.146,95	5.672,58	12.474,37	216.713,55
01.12.2049	18.146,95	6.003,00	12.143,95	210.710,55
01.12.2050	18.146,95	6.352,67	11.794,28	204.357,87
01.12.2051	18.146,95	6.722,72	11.424,24	197.635,16
01.12.2052	18.146,95	7.114,31	11.032,64	190.520,85
01.12.2053	18.146,95	7.528,72	10.618,23	182.992,13
01.12.2054	18.146,95	7.967,26	10.179,69	175.024,87
01.12.2055	18.146,95	8.431,35	9.715,60	166.593,52
01.12.2056	18.146,95	8.922,47	9.224,48	157.671,04
01.12.2057	18.146,95	9.442,21	8.704,75	148.228,84
01.12.2058	18.146,95	9.992,21	8.154,74	138.236,63
01.12.2059	18.146,95	10.574,25	7.572,70	127.662,38
01.12.2060	18.146,95	11.190,20	6.956,75	116.472,18
01.12.2061	18.146,95	11.842,02	6.304,93	104.630,15
01.12.2062	18.146,95	12.531,82	5.615,14	92.098,34
01.12.2063	18.146,95	13.261,79	4.885,16	78.836,55
01.12.2064	18.146,95	14.034,28	4.112,67	64.802,27
01.12.2065	18.146,95	14.851,78	3.295,18	49.950,49
01.12.2066	18.146,95	15.716,89	2.430,07	34.233,61

**Finanzierungsberatung Schranz GmbH, Thomas Schranz**  
Adamgasse 9a · 6020 Innsbruck  
**T** · **M** +43 660 2579569 · **E** thomas.schranz@infina-partner.at · **W** www.infina.at/fbs

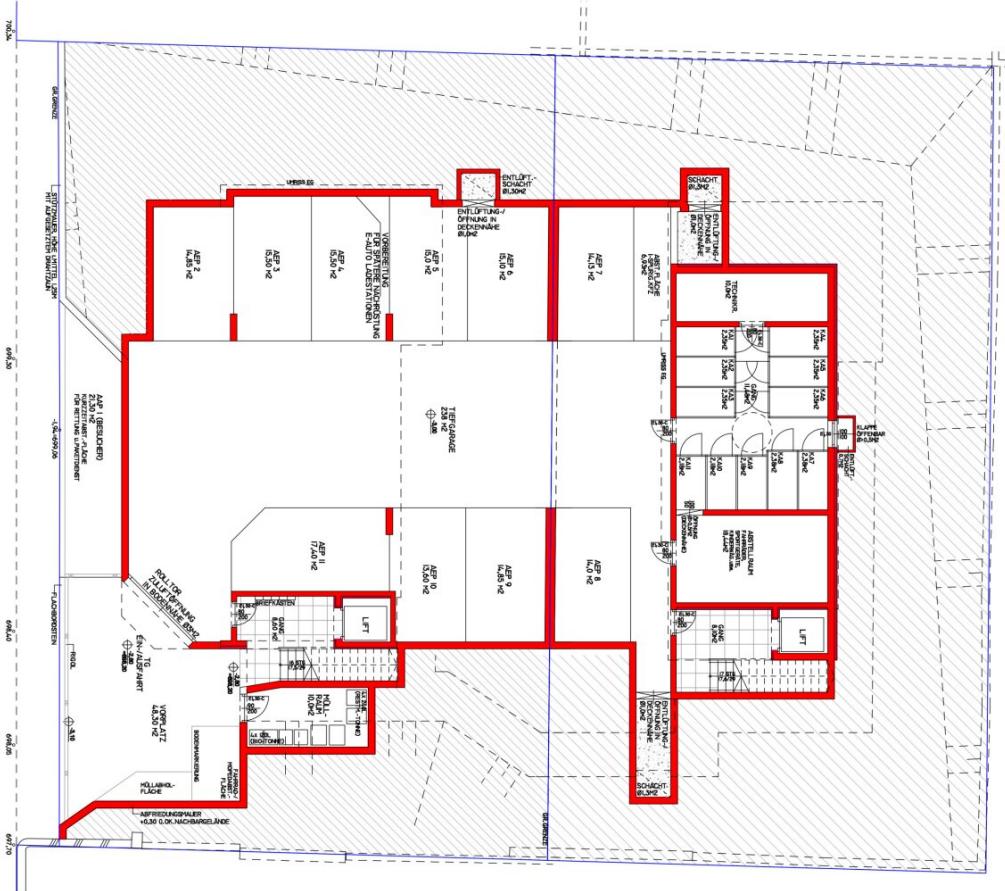


Datum	Rate	Tilgung	Zinsen	Saldo
01.12.2067	18.146,95	16.632,39	1.514,56	17.601,22
01.12.2068	18.146,95	17.601,22	545,73	0,00
	791.146,49	303.000,00	488.146,49	

**ÜBERSICHTSPLAN GESAMTANLAGE**



**ÜBERSICHTSPLAN GESAMTANLAGE**  
KELLER-TG



## Objektbeschreibung

Neubauprojekt in sehr sonniger und bester Wohnlage im begehrten Ortsteil Birkenberg bringt eine hervorragende Wohnqualität innerhalb des Siedlungsgebietes.

11 Neubauwohnungen entstehen in Qualitätsbauweise. Hochwertiger Wohnraum mit bewährten Ausstattungen, samt Wahlmöglichkeiten bei den Materialien.

Die Lage, leicht erhöht mit südlicher Ausrichtung, ganztags sonnig und mit sehr schönem Ausblick, ergibt ein besonderes Wohngefühl.

Großzügige Balkone und Terrassen, Privatgärten im Erdgeschoss runden das Angebot ab.

Die Tiefgarage mit den Personenliften gewährleistet nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern auch barrierefreie Zugänge zu allen Bereichen.

Diese Immobilie ist ein wahres Juwel und bietet eine einzigartige Kombination aus Komfort und Lebensqualität. Sie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in 6410 Telfs in Tirol und ist nur wenige Gehminuten von zahlreichen Annehmlichkeiten entfernt.

Die Wohnung ist im Erdgeschoss gelegen und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Bergwelt.

Sie verfügt über einen Garten und eine Terrasse, die einen wunderbaren Ausblick bieten. Die Wohnung verfügt über Dielen, Fliesen und einen Personenaufzug, eine Tiefgarage, eine Luftwärmepumpe, einen Fahrradraum und ein Flachdach.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit dem Bus können Sie schnell in die Stadt gelangen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Bäckerei.

Die Wohnung ist eine einmalige Gelegenheit und bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohngefühl. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses unglaubliche Angebot zu nutzen!

\*unverbindliches Finanzierungsangebot im Expose\*\*

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 <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap