

**Wohnanlage Hinterbergerstraße - ab 1.343,62 mtl.  
finanzierbar\***



**Objektnummer: 5510/171**

**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>	49,21 m²
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	21,50 m²
<b>Keller:</b>	4,40 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	6.685,63 €
<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)

PROJEKT: TELFS-HINTERBERGSTRASSE  
TOP I-BAUTEIL I



ERDGESCHOSS  
2 ZI.-WOHNUNG

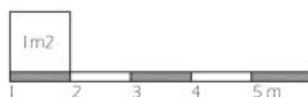
WOHNFLÄCHE:.....49,21 M<sup>2</sup>

TERRASSENFLÄCHE:.....9,70 M<sup>2</sup>

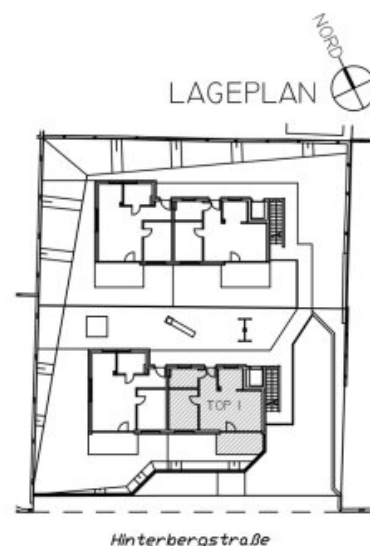
KELLERABTEIL KA I.....4,40 M<sup>2</sup>

GESAMTFLÄCHE:.....63,31 M<sup>2</sup>

GARTENFLÄCHE:.....21,5 M<sup>2</sup>



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



## FINANZIERUNGSBEISPIEL

### Wohnhaus Telfs Top 1

<b>OBJEKTKOSTEN</b>		<b>EUR</b>	<b>342.009,50</b>
Kaufpreis		EUR	342.009,50
<b>Kaufnebenkosten</b>		<b>EUR</b>	<b>34.884,97</b>
Grunderwerbsteuer	3,50%	EUR	11.970,33
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10%	EUR	3.762,10
Maklerprovision	3,60%	EUR	12.312,34
Kaufvertragserrichtungsgebühr inkl. Treuhandschaft	2,00%	EUR	6.840,19
<b>Eigenmittel</b>		<b>EUR</b>	<b>-95.000,00</b>
<b>AUSZAHLUNGSBETRAG</b>		<b>EUR</b>	<b>281.894,47</b>
<b>MONATSRATE ab</b>		<b>EUR</b>	<b>1.343,62</b>

#### Information für Verbraucher

Der Modellrechnung liegen folgende Parameter und Annahmen zugrunde:

Zinssatz 4,800 % p.a. fix auf 15 Jahre bzw. effektiver Jahreszinssatz 5,551 % p.a.; anschließend 5,675 % p.a. Sollzinssatz gebunden an den EZB Leitzins. Zu zahlender Gesamtkreditbetrag im Sinne des HIKrG EUR 775.480. Die Ermittlung des effektiven Jahreszinssatzes erfolgte mit folgenden Parametern: Rückzahlung in 540 monatlichen Pauschalraten; Vermittlungsvergütung in Höhe von 8.910,00 EUR; Grundbucheintragungsgebühr EUR 4.276,80; 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 Hypothek- 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 281.894,47 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	1.343,62	155,62	1.188,00	296.844,38
01.02.2024	1.343,62	156,24	1.187,38	296.688,13
01.03.2024	1.343,62	156,87	1.186,75	296.531,26
01.04.2024	1.343,62	157,50	1.186,13	296.373,77
01.05.2024	1.343,62	158,13	1.185,50	296.215,64
01.06.2024	1.343,62	158,76	1.184,86	296.056,88
01.07.2024	1.343,62	159,39	1.184,23	295.897,48
01.08.2024	1.343,62	160,03	1.183,59	295.737,45
01.09.2024	1.343,62	160,67	1.182,95	295.576,78
01.10.2024	1.343,62	161,32	1.182,31	295.415,46
01.11.2024	1.343,62	161,96	1.181,66	295.253,50
01.12.2024	1.343,62	162,61	1.181,01	295.090,89
01.12.2025	16.123,47	2.002,79	14.120,68	293.088,11
01.12.2026	16.123,47	2.101,06	14.022,41	290.987,04
01.12.2027	16.123,47	2.204,16	13.919,31	288.782,88
01.12.2028	16.123,47	2.312,32	13.811,15	286.470,55
01.12.2029	16.123,47	2.425,79	13.697,68	284.044,77
01.12.2030	16.123,47	2.544,82	13.578,65	281.499,94
01.12.2031	16.123,47	2.669,70	13.453,77	278.830,24
01.12.2032	16.123,47	2.800,70	13.322,77	276.029,54
01.12.2033	16.123,47	2.938,13	13.185,34	273.091,41
01.12.2034	16.123,47	3.082,31	13.041,16	270.009,11
01.12.2035	16.123,47	3.233,56	12.889,91	266.775,55
01.12.2036	16.123,47	3.392,23	12.731,24	263.383,32
01.12.2037	16.123,47	3.558,68	12.564,79	259.824,64
01.12.2038	16.123,47	3.733,31	12.390,16	256.091,33
01.12.2039	17.787,61	3.340,42	14.447,19	252.750,91
01.12.2040	17.787,61	3.535,00	14.252,61	249.215,91
01.12.2041	17.787,61	3.740,91	14.046,69	245.475,00
01.12.2042	17.787,61	3.958,82	13.828,79	241.516,18
01.12.2043	17.787,61	4.189,42	13.598,19	237.326,77
01.12.2044	17.787,61	4.433,45	13.354,16	232.893,32
01.12.2045	17.787,61	4.691,70	13.095,91	228.201,62
01.12.2046	17.787,61	4.964,99	12.822,62	223.236,63
01.12.2047	17.787,61	5.254,19	12.533,41	217.982,44
01.12.2048	17.787,61	5.560,25	12.227,36	212.422,19
01.12.2049	17.787,61	5.884,13	11.903,48	206.538,06
01.12.2050	17.787,61	6.226,88	11.560,73	200.311,18
01.12.2051	17.787,61	6.589,59	11.198,01	193.721,59
01.12.2052	17.787,61	6.973,43	10.814,17	186.748,16
01.12.2053	17.787,61	7.379,63	10.407,97	179.368,52
01.12.2054	17.787,61	7.809,49	9.978,11	171.559,03
01.12.2055	17.787,61	8.264,39	9.523,21	163.294,64
01.12.2056	17.787,61	8.745,79	9.041,81	154.548,84
01.12.2057	17.787,61	9.255,23	8.532,38	145.293,61
01.12.2058	17.787,61	9.794,34	7.993,26	135.499,27
01.12.2059	17.787,61	10.364,86	7.422,74	125.134,41
01.12.2060	17.787,61	10.968,61	6.819,00	114.165,80
01.12.2061	17.787,61	11.607,53	6.180,08	102.558,27
01.12.2062	17.787,61	12.283,66	5.503,94	90.274,61
01.12.2063	17.787,61	12.999,18	4.788,43	77.275,43
01.12.2064	17.787,61	13.756,38	4.031,23	63.519,05
01.12.2065	17.787,61	14.557,68	3.229,93	48.961,37
01.12.2066	17.787,61	15.405,66	2.381,95	33.555,71



Finanzierungsberatung Schranz GmbH, Thomas Schranz  
Adamgasse 9a · 6020 Innsbruck  
T · M +43 660 2579569 · E [thomas.schranz@infina-partner.at](mailto:thomas.schranz@infina-partner.at) · W [www.infina.at/fbs](http://www.infina.at/fbs)



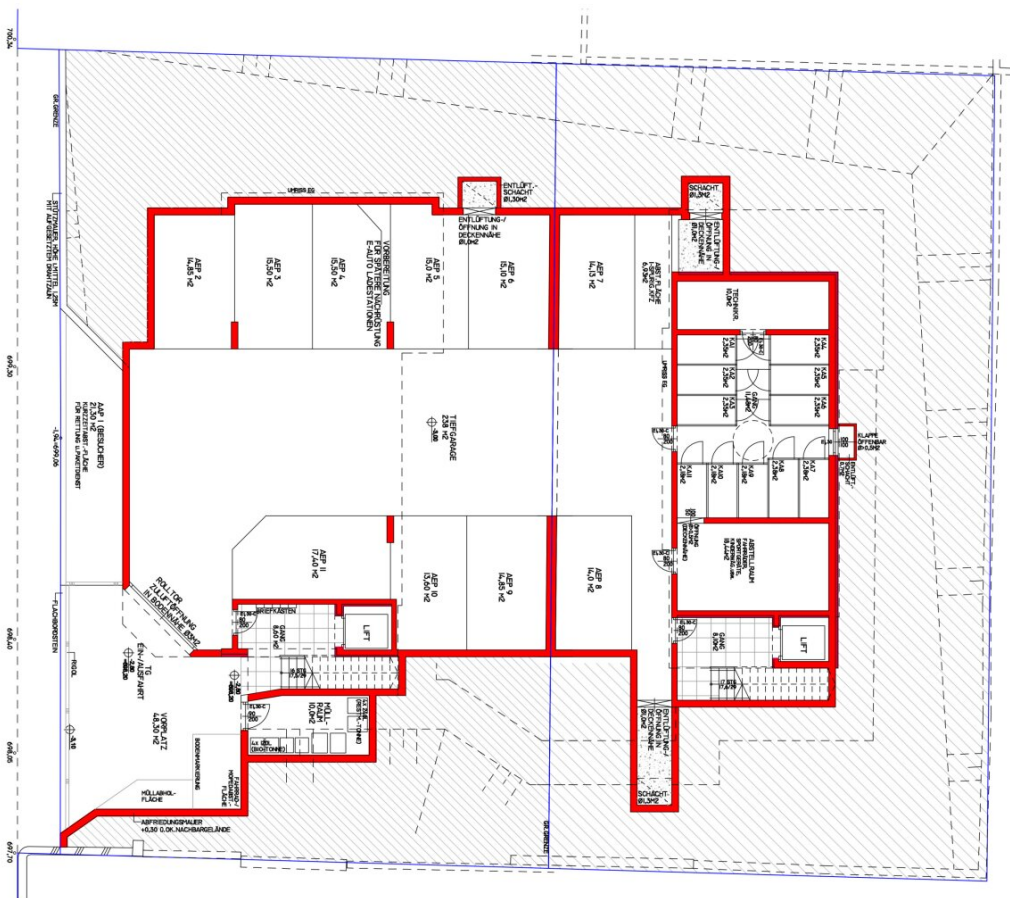
Datum	Rate	Tilgung	Zinsen	Saldo
01.12.2067	17.787,61	16.303,03	1.484,57	17.252,68
01.12.2068	17.787,61	17.252,68	534,93	0,00
	775.480,23	297.000,00	478.480,23	



ÜBERSICHTSPLAN GESAMTANLAGE  
ERDGESCHOSS

2011/2018







## 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.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie in Tirol sind, dann schauen Sie sich die Wohnung im Erdgeschoss in 6410 Telfs an. Diese Wohnung befindet sich in einem modernen Gebäude und bietet einen Garten, einen Balkon und einen wunderbaren Ausblick auf Berge und Ferne. Die Wohnung hat eine Fläche von 49,21 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Personenaufzug, Tiefgarage, Luftwärmepumpe und ein Flachdach.

Die Wohnung ist mit Dielen, Fliesen und einer Fußbodenheizung ausgestattet und das Flachdach sorgt dafür, dass die Wohnung bequem beheizt werden kann. Der Personenaufzug und die Tiefgarage sorgen dafür, dass Sie einfach und bequem zu Ihrer Wohnung gelangen. Die Luftwärmepumpe sorgt dafür, dass Sie auch im Winter eine angenehme Wärme genießen können.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage mit einer sehr guten Verkehrsanbindung. In der Nähe gibt es einen Arzt, eine Apotheke, eine Schule, einen Kindergarten, einen Supermarkt und eine Bäckerei. Sie werden sich also nie weit von allem entfernt fühlen.

Insgesamt ist diese Wohnung eine tolle Gelegenheit für jeden, der eine Immobilie in Tirol kaufen möchte. Mit ihrer schönen Ausstattung und ihrer ausgezeichneten Lage ist sie eine Investition, die Ihnen viele Jahre Freude bereiten wird.

\*unverbindliches Finanzierungsangebot im Expose\*\*

### **\*Nähere Informationen 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