

**Privatsphäre pur: Luxuriöser Rückzugsort am Waldrand  
Telfs - INVESTMENT MIT WOHNRECHT**



**Objektnummer: 1534/49**

**Eine Immobilie von Immobilien Partner Zingerle GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Birkenberg
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6410 Telfs
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	380,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	105,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12
Garten:	1.500,00 m <sup>2</sup>
Keller:	216,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.670.000,00 €
Betriebskosten:	450,00 €
Heizkosten:	129,17 €
USt.:	70,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

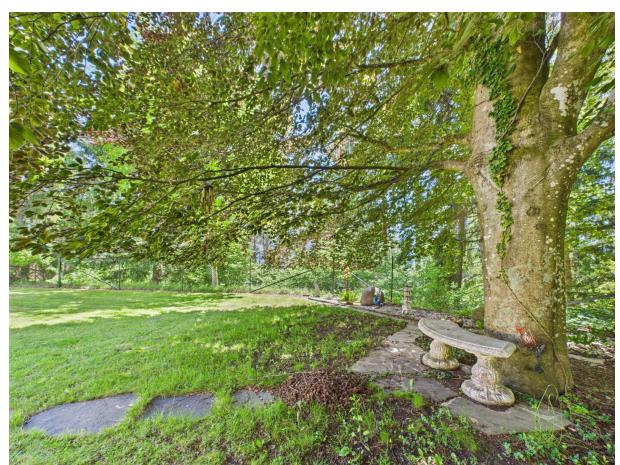
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gerald Zingerle**

Immobilien Partner Zingerle GmbH  
Stainerstraße 18b  
6067 Absam

H +43(0)664/ 40 15 671





# Objektbeschreibung

**Exklusives Wohnen am Waldrand von Telfs – Naturidylle trifft urbanen Komfort:** Diese exklusive Liegenschaft in **Bestlage von Telfs** vereint absolute Ruhe mit optimaler Anbindung. Eingebettet in den sonnigen Hang des Birkenbergs bietet der elegante Bungalow einen spektakulären Blick ins Grüne, direkten Waldzugang und ein Höchstmaß an Privatsphäre auf dem ca. 2500 m<sup>2</sup> Grundstück.

Die eingeschossige **Villa mit insgesamt fast 400 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** wurde auf dem großzügigen Grundstück mit weitläufigem Garten errichtet und eignet sich ideal für Menschen mit hohen Ansprüchen an Lage, Raum und Lebensqualität. Ein separates **Gästehaus** (aktuell im Innenrohbauzustand) eröffnet zudem zusätzliche Potenziale – ob als Homeoffice, Atelier oder Gästetrakt. Ergänzt wird dies alles noch durch ein großflächiges Kellerareal, das über einen direkten Zugang zur **Garage** verfügt.

Sie genießen völlige Privatsphäre, befinden sich aber dennoch nur wenige Minuten von den alltäglichen Einrichtungen entfernt: Schulen, Nahversorger, Ärzte, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Auto rasch erreichbar. Die Anbindung an die Inntalautobahn (ca. 5 Minuten) sorgt für schnelle Erreichbarkeit von Innsbruck, dem Flughafen sowie Zielen in Italien oder Deutschland.

Verschaffen Sie sich schon vorab einen umfassenden Eindruck – unser Online-Exposé enthält einen hochwertigen **virtuellen 3D-Rundgang**, der Sie durch alle Wohnbereiche führt.

**Exklusives Wohnen am Waldrand von Telfs – Naturidylle trifft urbanen Komfort.** Fordern Sie jetzt das Exposé an!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-partner-zingerle.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-partner-zingerle.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <2.250m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap