

## **Telfs: Modernes Doppelhaus mit Garten & traditionellem Kranebitter-Haus als zweiter Einheit**



**Objektnummer: 5959/837**

**Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Nutzfläche:</b>	345,21 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	108,90 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Mario Ponholzer**

ImmoTyrol - Ponholzer e.U.  
Maria-Theresien-Straße 51-53  
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

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























Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

**Mario Ponholzer**  
Immobilienmakler

+43 664 9595379  
office@immotyrol.com  
www.immotyrol.com

**immo**  
Tyrol





# Objektbeschreibung

In sonniger Bestlage „Am Wasserwaal“ präsentiert sich diese besondere Liegenschaft mit einem **modernen Zubau** und einem charakterstarken **Kranebitter-Bestandsgebäude**. Beide Häuser sind über eigene Eingänge zugänglich und bieten Raum für zwei Familien.

## Haus 1 – Moderner Zubau

- ca. 152,23 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 28,41 m<sup>2</sup> Balkon-/Terrassenflächen
- ca. 103 m<sup>2</sup> Garten
- OG: Eingangsbereich, Gäste-WC, großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kochinsel & Einbauküche, viel Glas & Licht, überdachter Balkon mit Fernblick
- UG: Elternzimmer mit Schrankraum, zwei Kinderzimmer, Bad mit Wanne & Dusche, separates WC, Abstellraum
- Außenbereich: Doppelgarage, zusätzlicher Stellplatz, Vorplatz, Kellerräume

## Haus 2 – Kranebitter-Haus

- ca. 192,98 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 88,26 m<sup>2</sup> Balkon- & Terrassenflächen
- OG: Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Kachelofen, Zugang zum Balkon & großer Südterrasse
- EG: Bad mit Dusche & Wanne, drei Schlafzimmer (zwei mit Balkon), Wirtschaftsraum, zwei Kellerräume
- UG: weiteres Bad, Schlafzimmer, Zimmer mit Kachelofen, Einliegerwohnung mit Küche & Bad (eigener Zugang)
- Außenbereich: zwei offene Garagen, Vorplatz, Terrasse-/Gartenfläche

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Vertragserrichtungskosten: 2,0% vom Verkaufspreis zzgl. 20% Ust
- Vermittlungshonorar: 3% vom Verkaufspreis zzgl. 20% Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**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://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de) - <https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap