

# **Großzügiges Wohnerlebnis in Telfs: Lichtdurchfluteter Wintergarten & enormes Potenzial**



**Objektnummer: 4353/320**

**Eine Immobilie von Seekircher Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Marcel Seekircher**

SEEK Immo GmbH  
Museumstraße 3  
6020 Innsbruck

T +43 664 180 55 63

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







# Objektbeschreibung

In zentraler Bestlage von Telfs (Anton-Auer-Straße) bietet diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung die ideale Substanz für Individualisten. Mit ca. **95 m<sup>2</sup> reinem Wohnraum** und einer klaren, durchdachten Raumaufteilung ist dieses Objekt die perfekte Basis für Ihr neues Zuhause oder ein wertstables Investment.

Das Highlight: Der **integrierte Wintergarten**. Er erweitert Ihren Lebensraum ganzjährig und sorgt für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand aus dem Jahr 1995 – hier kaufen Sie echte Substanz, die viel Raum für Ihre eigenen Gestaltungsideen bietet.

**Nutzen Sie die Chance:** Wer die Fläche und die Lage zu schätzen weiß, findet hier ein enormes Wertsteigerungspotenzial durch gezielte optische Modernisierungen.

- **Wohnfläche:** ca. 95 m<sup>2</sup> (großzügig geschnitten)
- **Extra:** Privater Wintergarten für ganzjährige Nutzung
- **Etage:** 3. Stock, bequem erreichbar via Personenaufzug
- **Zustand:** Sehr gepflegt – viel Potenzial für individuelle Upgrades
- **Parken:** Eigener Tiefgaragenstellplatz (bereits im Preis inkludiert)
- **Lagerraum:** Großes Kellerabteil vorhanden
- **Kaufpreis:** € 435.000,-

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap