

## Wohnen am Wasserwaal – Haus im Kranebitter-Stil in Sonnenlage von Telfs



**Objektnummer: 5959/970**

**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	192,98 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,85 €
<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



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **charakterstarkes Wohnhaus im klassischen Kranebitter-Stil**, das Teil eines Doppelwohnhauses ist und dennoch als eigenständige Wohneinheit mit eigenem Zugang überzeugt. Das Haus erstreckt sich über Unter-, Erd- und Obergeschoss und besticht durch seinen urigen Tiroler Charakter mit viel Holz, Kachelöfen und großzügigen Raumverhältnissen.

Das Obergeschoss bietet einen hellen, offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit gemütlichem Kachelofen, Zugang zum überdachten Balkon sowie zu einer großzügigen Südterrasse. Im Erdgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer (teilweise mit Balkon), ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Wirtschaftsraum sowie zusätzliche Nebenräume. Das Untergeschoss verfügt über ein weiteres Badezimmer, Schlafzimmer, ein Zimmer mit Kachelofen sowie eine **Einliegerwohnung mit Küche, Bad und separatem Eingang**, ideal für Gäste, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Dachterrasse**, die zusätzlichen Freiraum bietet und einen einzigartigen Platz mit Blick über Telfs schafft.

### Highlights

- ca. 193 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 94,16 m<sup>2</sup> Balkon-, Terrassen- und Dachterrassenflächen
- Kranebitter-Stil mit viel Holz & Kachelöfen
- Großzügige Dachterrasse mit Seltenheitswert
- Mehrere sonnige Außenflächen
- Ruhige, erhöhte Lage am Wasserwaal
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- Zwei offene Garagen und großzügiger Vorplatz

### Fazit

Ein **Haus im Kranebitter-Stil** in einer der **besten Wohnlagen von Telfs**, das Tradition, Großzügigkeit und besondere Außenflächen vereint. Die Kombination aus **Sonnenlage**,

**Charakter und Dachterrasse** macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen mit Anspruch an Lage und Wohnqualität.

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

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap