

## 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Abstellplatz in zentrumsnaher Lage



**Objektnummer: 6566/2519**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	93,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	102,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 121,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,32 €
<b>Heizkosten:</b>	126,92 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	112,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

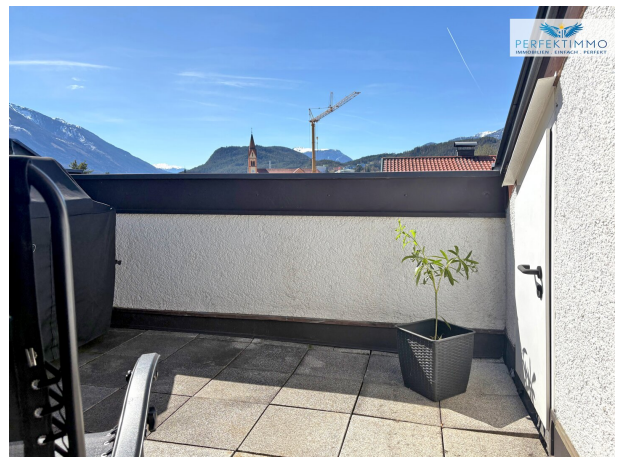
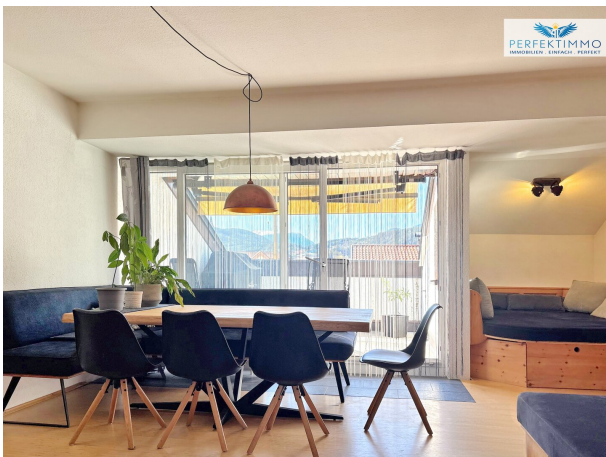
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

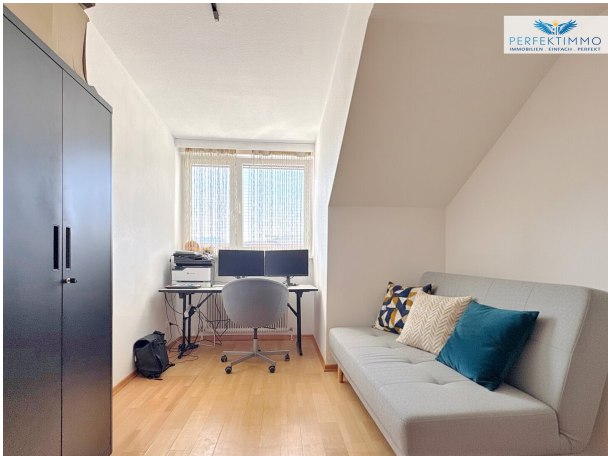
## Ihr Ansprechpartner

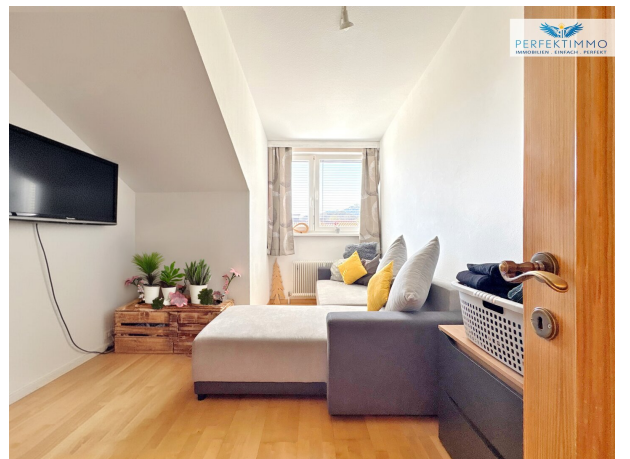


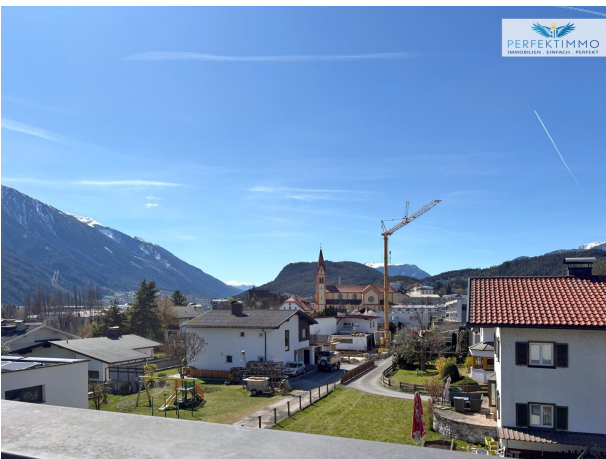
**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH











PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner

+43 650 98 05 332

- ✓ *UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG*
- ✓ *VERKAUF ZUM BESTPREIS*
- ✓ *ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN*

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# Objektbeschreibung

## Gemütliche Dachgeschosswohnung mit charmanten Dachschrägen

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 93,58 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf großzügige Raumverhältnisse und eine funktionale Aufteilung legen. Die Einheit befindet sich im Dachgeschoss, dem 3. Obergeschoss eines Wohnhauses ohne Lift, und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Zuge einer Sanierung wurden etwa im Jahr 2011 die Fenster erneuert und durch 2-fach verglaste Modelle ersetzt.

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Vorraum, ein geräumiges Wohnzimmer, drei gut nutzbare Schlafzimmer, eine separate Küche sowie einen praktischen Abstellraum. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet, während ein separates WC zusätzlichen Komfort bietet. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen sofortigen Bezug. Als Bodenbeläge wurden Parkett, Fliesen und Vinyl gewählt, die eine gelungene Kombination aus Wohnlichkeit und Funktionalität darstellen.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Ölheizung mittels Radiatoren, ergänzt durch einen gemütlichen Kachelofen, der mit Holz betrieben wird und besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre im Wohnzimmer sorgt. Eine westlich ausgerichtete Loggia mit ca. 8,82 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen ein und bietet Platz in der Sonne und einen traumhaften Ausblick. Zusätzlich stehen ein Kellerabteil mit ca. 5,31 m<sup>2</sup> sowie ein Abstellplatz im Freien zur Verfügung.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit vorwiegend niedriger Bebauung und viel Grün im direkten Umfeld. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer gut ausgebauten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Snacks, Schulen, Kindergärten und öffentlicher Verkehrsanbindung in kurzer Distanz. Die umliegende Natur sowie die Nähe zur Tiroler Bergwelt bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Radfahren und Wanderungen. Beliebt bei Kindern sind auch der zu Fuß gut erreichbare Ponyhof und der Spielplatz Widumanger.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Dachgeschoßwohnung

Baujahr: 1982

letzte Sanierung: ca. 2011 Fenstertausch (2-fach verglaste Fenster)

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 93,58 m<sup>2</sup>

Zustand: gepflegt

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen, Vinyl

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Öl

Zusatzheizung: Kachelofen | Holz

Betriebskosten: dzt. ca. € 339,24 zzgl. € 112,26 Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 121,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D) | fGEE = 2,65 (Klasse E) | gültig bis 22.08.2031

Stockwerk: Dachgeschoß = 3. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Loggia: ca. 8,82 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 5,31 m<sup>2</sup>

Parkplatz: 1 Abstellplatz im Freien

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kaufpreis: € 390.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bildinhalte (teilweise) mit KI generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap