

## **Doppelhaus am Wasserwaal in Telfs: Tradition trifft moderne Architektur**



**Objektnummer: 5959/1009**

**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>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	103,00 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 **erhöhter, sonniger Lage am Wasserwaal in Telfs** gelangt dieses außergewöhnliche Doppelhaus zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint ein **charakterstarkes Wohnhaus im traditionellen Kranebitter-Stil** mit einem hochwertigen, modernen Zubau – **zwei eigenständige Wohneinheiten mit jeweils separatem Zugang**.

Das Bestandsgebäude überzeugt durch seinen urigen Tiroler Charakter mit viel Holz, Kachelöfen und großzügigen Raumverhältnissen. Mehrere Terrassen- und Balkonflächen sowie eine **großzügige Dachterrasse** schaffen ein besonderes Wohngefühl mit viel Freiraum und Ausblick.

Der moderne Zubau setzt dazu einen spannenden architektonischen Kontrast: klare Linien, **raumhohe Verglasungen** und ein offener Wohnbereich mit Designküche sorgen für ein lichtdurchflutetes, zeitgemäßes Ambiente. Ergänzt wird dies durch **private Gartenflächen** und eine durchdachte Raumaufteilung.

Beide Häuser bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für **Mehrgenerationenwohnen**, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als **attraktive Anlage mit getrennten Einheiten**.

Die **ruhige Lage am Wasserwaal**, die sonnige Ausrichtung sowie die Kombination aus Tradition und moderner Architektur machen diese Liegenschaft zu einer besonderen Gelegenheit im Raum Telfs.

### Objektdetails Gesamtliegenschaft

- Doppelhaus mit **zwei eigenständigen Wohneinheiten**
- Separate Zugänge** für beide Häuser
- Ruhige, sonnige Lage **am Wasserwaal in Telfs**
- Gesamt-Nutzfläche: ca. 345 m<sup>2</sup>**

### Haus 1 – Kranebitter-Haus

- Nutzfläche: ca. 193 m<sup>2</sup>

•**Außenflächen: ca. 94 m<sup>2</sup>Großzügige Dachterrasse mit Seltenheitswert**

•Mehrere Balkon- und Terrassenflächen

•**Einliegerwohnung mit separatem Zugang**

•Zwei offene Garagen

•Großzügiger Vorplatz

## **Haus 2 – Moderner Zubau**

•Nutzfläche: ca. 152 m<sup>2</sup>

•Balkon-/Terrassenflächen: ca. 28 m<sup>2</sup>

•Garten: ca. 103 m<sup>2</sup>

•Doppelgarage

•Zusätzlicher Stellplatz im Freien

•**Moderne Architektur mit großzügiger Verglasung**

**Erleben Sie beide Häuser bereits vorab bequem online – eine virtuelle Begehung steht Ihnen jederzeit zur Verfügung.**

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