

**Charmantes Eckreihenhaus in sonniger Ruhelage – ideal  
für junge Familien #10452**



**Objektnummer: 10452**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,65 €
<b>Heizkosten:</b>	38,00 €
<b>USt.:</b>	20,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Flatscher

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien  
Amraser Straße 23  
6020 Innsbruck



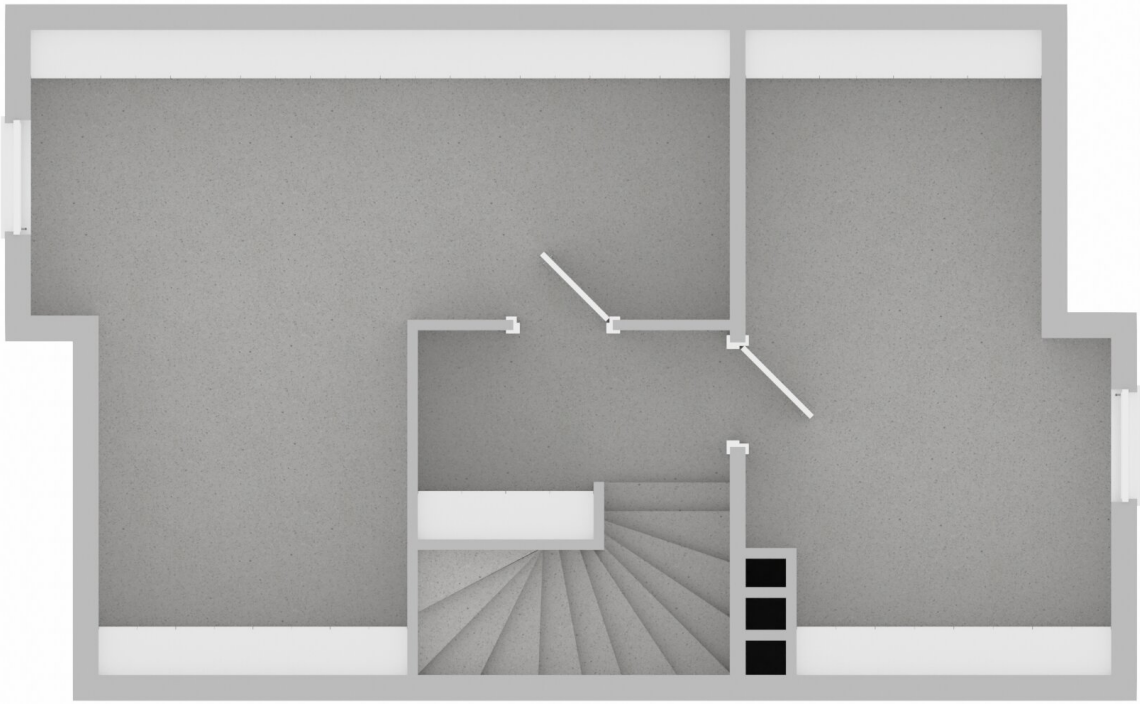












## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Eckreihenhaus in der beliebten Sinnensiedlung in Telfs überzeugt durch seine ruhige, sonnige Lage und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, gemütlichem Wohngefühl und familienfreundlichem Umfeld macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für junge Familien.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit hellem Parkettboden und gemütlichem Ofen, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Westterrasse und in den Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet gleichzeitig Potenzial für eine moderne, individuelle Neugestaltung.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder persönliche Rückzugsorte. Ein Zimmer verfügt über Zugang zu einem sonnigen Westbalkon mit schöner Aussicht. Das Badezimmer präsentiert sich modern und komfortabel mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Zusätzlichen Stauraum sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten die großzügigen Räume im Untergeschoss. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist mit Gas-Zentralheizung, einem zusätzlichen Ofen sowie einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung ausgestattet.

Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe und gleichzeitig sehr gute Infrastruktur. Ein Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso sind Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten gut erreichbar.

### Fazit

- Ruhige, sonnige Wohnlage in gefragter Umgebung
- Eckreihenhaus mit Garten, Terrasse und Balkon
- Ideal für junge Familien
- Gute Infrastruktur und Anbindung
- Gestaltungspotenzial für individuelle Wohnideen

Interessiert? Weitere Informationen inkl. einem 360° Rundgang sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.flatscher.at](http://www.flatscher.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap