

## Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Loggia & Bergblick in zentraler Lage von Telfs



Rendering - Wohn-Esszimmer

**Objektnummer: 338**

**Eine Immobilie von IMMOBILIS – Kathrin Reitz**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6410 Telfs                              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1985                                    |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,06 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 88,06 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 99,40 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,40 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 83,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,36                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 339.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 465,37 €                                |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |   |

BK/HK inkl. Rücklage und Ust. (lt. Vorschriftung ab 01/2026)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Telfs!

Diese helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung in einer gepflegten Wohn- und Geschäftsanlage überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, zentraler Lage und traumhaftem Bergblick.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum nordwestlich ausgerichteten Balkon bietet einen beeindruckenden Ausblick auf die Hohe Munde. Zwei ruhige Schlafzimmer mit Zugang zur ostseitigen Loggia schaffen zusätzlichen Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf übernommen werden.

## Fazit:

Ideal für Paare oder kleine Familien, die eine gepflegte Wohnung mit guter Raumaufteilung, zentraler Lage und herrlichem Bergpanorama suchen.

Machen Sie sich mit unserem 360°-Rundgang am besten jetzt schon ein Bild dieser 3-Zimmer-Wohnung. Gerne übermitteln wir Ihnen unser Exposé inkl. Link Anfrage.

## Neugierig geworden? Kontaktieren Sie uns für weitere Details!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

## Nahversorgung

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

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap