

## **Sonnige Dachgeschoss- Wohnung in zentrumsnaher Lage**



**Objektnummer: 1961/81**

**Eine Immobilie von Sphere – Projektentwicklungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                                                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                                                                                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                                                                                           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6410 Telfs                                                                                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2007                                                                                                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                                                                             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                                                                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 63,09 m²                                                                                             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                                                                                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                                                                                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                                                                                    |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m²                                                                                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              |  52,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> |  0,77               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 380.000,00 €                                                                                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                                                                                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Rauchbauer**

Sphere – Projektentwicklungs GmbH  
Maria-Theresien-Straße 18  
6020 Innsbruck

H +43 650 590 17 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Im schönen Stadtteil **St. Georgen**, gelangt folgende **3,5-Zimmer-Wohnung** zum Verkauf.

Die Gegend erfreut sich aufgrund der ruhigen, Zentrums- nahen Lage absoluter Beliebtheit.

Die ca. 2007 errichtete Wohnanlage punktet mit einer eleganten, dunklen Außenfassade, welche einen wertigen Eindruck vermittelt.

Im **Dachgeschoss** befindlich, verfügt die Wohnung über nur einen angrenzenden Nachbarn.

Über den Windfang wird der offene 24 m<sup>2</sup> große Wohnbereich erschlossen.

Die mit **17 m<sup>2</sup> großzügig dimensionierte Terrasse** erweitert den Wohnraum **Richtung Süden**.

Dort genießt man den **unverbauten Panoramablick** über Telfs sowie die angrenzende Bergwelt.

Ein dunkel gefliestes Badezimmer mit edler Glas- Armatur bietet Platz für Wanne u. WC.

Zwei weitere Zimmer stehen den künftigen Bewohner zur Verfügung.

Ein Eyecatcher ist die separat angeordnete Küche mit dunklen Arbeitsflächen und hellen Furnieren.

Die in gutem Erhaltungszustand befindliche die **Wohnung kann noch heuer übernommen werden**.

Ausgestattet mit attraktiver Pelletsheizung sowie Solaranlage.

Weiters befindet sich ein **gefragter Kaminanschluss** im Wohnbereich.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** sowie ein **Kellerabteil** sind im **Kaufpreis inkludiert**.

Das Zentrum ist in wenigen Minuten Fussläufig zu erreichen.

Infrastrukturelle Einrichtungen für Erledigungen des täglichen Bedarfes wie Nahversorger usw. befinden sich in der Nähe.

Telfs verfügt über eine gute Anbindung an Öffis. Der Autobahnanschluss liegt wenige Kilometer entfernt.

Bei Interesse lassen wir Ihnen gerne ein detailliertes Angebot zukommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap