

**Hausgefühl statt Wohnung! 95 m<sup>2</sup> Maisonette mit  
Terrassengarten, Dachterrasse & 2 TG-Plätzen inklusive**



**Objektnummer: 1298**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6410 Telfs                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1999                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 95,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 95,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 15,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 52,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,01                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 549.500,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 191,57 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 19,16 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Linda Eller









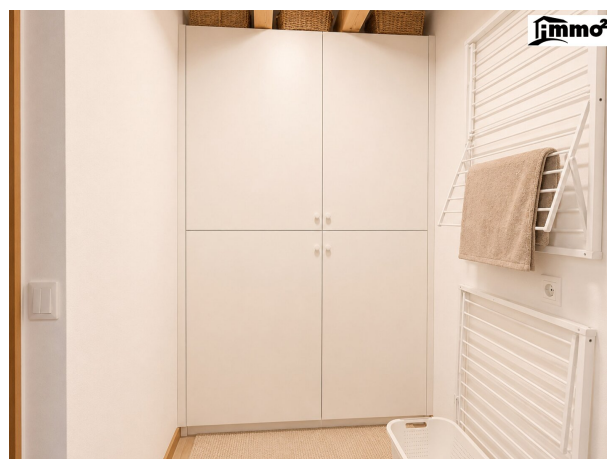
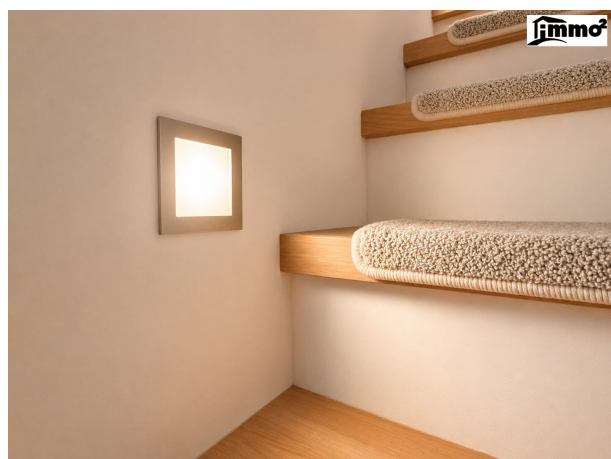






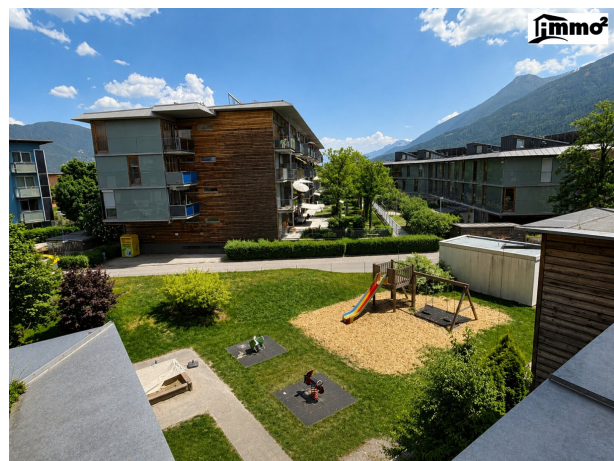




















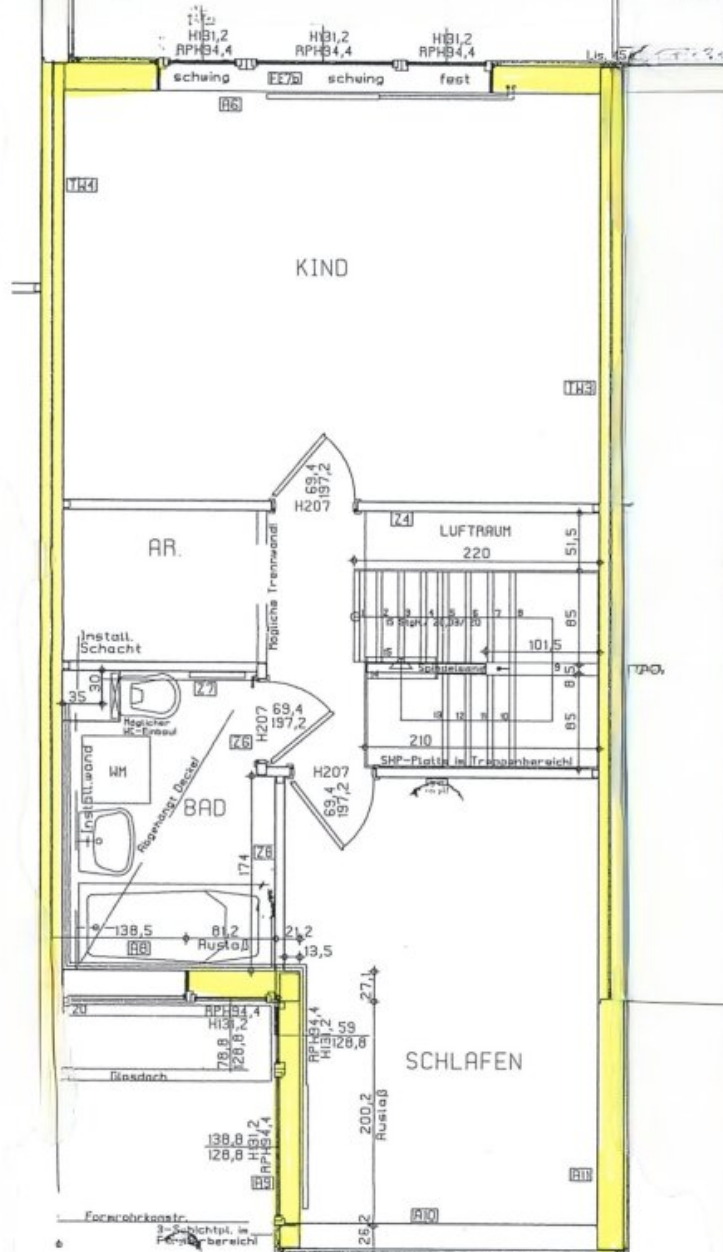


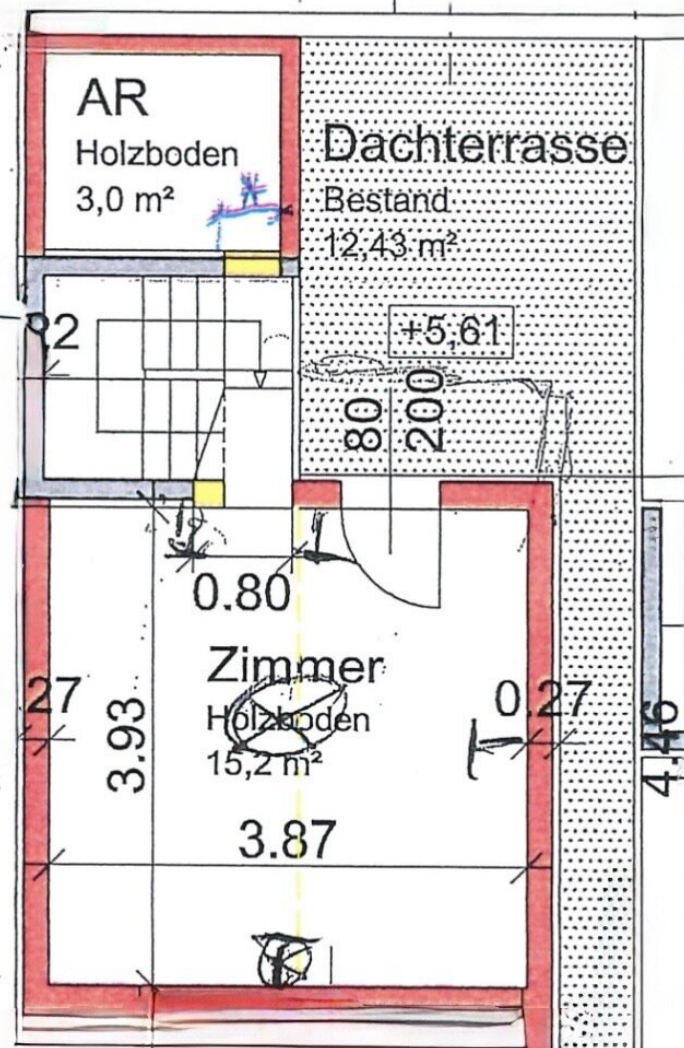














## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung in sonniger Ruhelage von Telfs vereint modernes Wohngefühl, hochwertige Sanierungen und ein einzigartiges Wohlfühlambiente auf drei Ebenen. Mit großzügigen Außenflächen, liebevollen Details und **zahlreichen bereits im Kaufpreis inkludierten Extras** bietet diese Immobilie ein Gesamtpaket, das in dieser Form nur selten am Markt zu finden ist.

Bereits **im Kaufpreis enthalten** sind **zwei Tiefgaragenstellplätze**, eine **maßgefertigte Garderobe**, Teile des **Inventars** – ein enormer Mehrwert, der den sofortigen Einzug besonders attraktiv macht.

Für schnell entschlossene Käufer kann die **stilvolle Holz-Glas-Überdachung** der Terrasse und die **hochwertige Einbauküche** bis Anfang Juli abgelöst werden.

Die Wohnung verfügt über ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich wurden das Dachgeschoss sowie die Dachterrasse hochwertig ausgebaut, wodurch sich eine **gesamte Nutzfläche von rund 95 m<sup>2</sup>** ergibt. Dort befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer mit integriertem Ankleideraum und direktem Zugang zur Dachterrasse – ein privater Rückzugsort mit besonderem Wohncharakter und traumhaftem Blick auf die umliegende Bergwelt.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die besondere Atmosphäre dieser Immobilie. Der **lichtdurchflutete Wohnbereich** mit seinen **großen Fensterflächen** und den charaktervollen **Holztramdecken** schafft ein warmes, gemütliches Wohngefühl und bildet das Herzstück des Zuhauses.

Direkt vom Wohnbereich gelangt man auf die **großzügige Terrasse mit anschließendem Gartenbereich**. Die hochwertige **Holz-Glas-Überdachung** in Kombination mit der **elektrischen Markise** verwandelt diesen Bereich in eine perfekte Wohlfühloase für entspannte Sommerabende, Grillfeste oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Die im Jahr 2022 eingebaute und integrierte **Küche** überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional mit hochwertigen Geräten der Marke Zanussi, praktischen Apothekerschränken sowie intelligent integrierten Stauraumlösungen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Kinderzimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, ideal als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer. Waschmaschine und Trockner wurden elegant in maßgefertigten Einbauschränken integriert.

Das **Badezimmer** wurde ebenfalls **hochwertig saniert** und verfügt über eine **Badewanne** sowie ein Fenster für angenehmes Tageslicht und natürliche Belüftung.

Im Zuge der umfassenden Modernisierungen wurden zahlreiche hochwertige Maßnahmen umgesetzt, darunter die Erneuerung der Verrohrungen, Eichenholz Parkett Böden sowie Fliesenböden, Bäder sowie moderne Beleuchtungselemente im Stiegenhaus. Sämtliche Fenster verfügen über Dreifachverglasung sowie teilweise **elektrische Rollläden** und **zusätzliche Beschattungssysteme** in Form von hochwertigen Plissees.

## Sanierungskonzept & Rücklagenentwicklung

Für die gesamte Wohnanlage wurde außerdem ein umfassendes Sanierungskonzept beschlossen, das langfristig zur Werterhaltung und Qualitätssteigerung der Liegenschaft beiträgt. Vorgesehen sind insbesondere die Sanierung der Vordächer inklusive Regenabläufe sowie – innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre – der vollständige Austausch der Fensterelemente der Wohnanlage.

Zur Finanzierung dieser Maßnahmen wurde die monatliche Rücklage ab 01.01.2026 vorübergehend mit EUR 3,00 pro Quadratmeter festgelegt. Durch diese vorausschauende Planung soll laut aktuellem Konzept ab dem Jahr 2029 wieder eine Reduktion auf die gesetzliche Mindestrücklage gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2022 möglich sein.

Das Sanierungskonzept bietet somit eine nachhaltige Grundlage für den langfristigen Werterhalt sowie eine attraktive Zukunftsperspektive der gesamten Wohnanlage.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen **praktischen Abstellraum**, eine äußerst gepflegte Wohnanlage **mit Kinderspielplatz direkt vor der Wohnung** sowie eine geprüfte und gewartete **Solaranlage** zur Warmwasseraufbereitung.

Eine Immobilie mit besonderem Charme, hoher Wohnqualität und sofortigem Wohlfühlfaktor – ideal für alle, die modernes Wohnen mit Gemütlichkeit, Ruhe und familiären Lebensgefühl verbinden möchten.

„Ein Zuhause ist nicht nur ein Ort – sondern das Gefühl, angekommen zu sein.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem attraktiven Angebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit



Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap