Wohnen mit Hausgefühl - Maisonette mit Garten & zwei Terrassen und 2x TG- Abstellplätze im Kaufpreis inkludiert



Objektnummer: 1354

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6410 Telfs
Baujahr:	1999
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m²
Nutzfläche:	80,00 m²
Verkaufsfläche:	95,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	539.500,00 €
Betriebskosten:	191,57 €
USt.:	19,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Linda Eller



































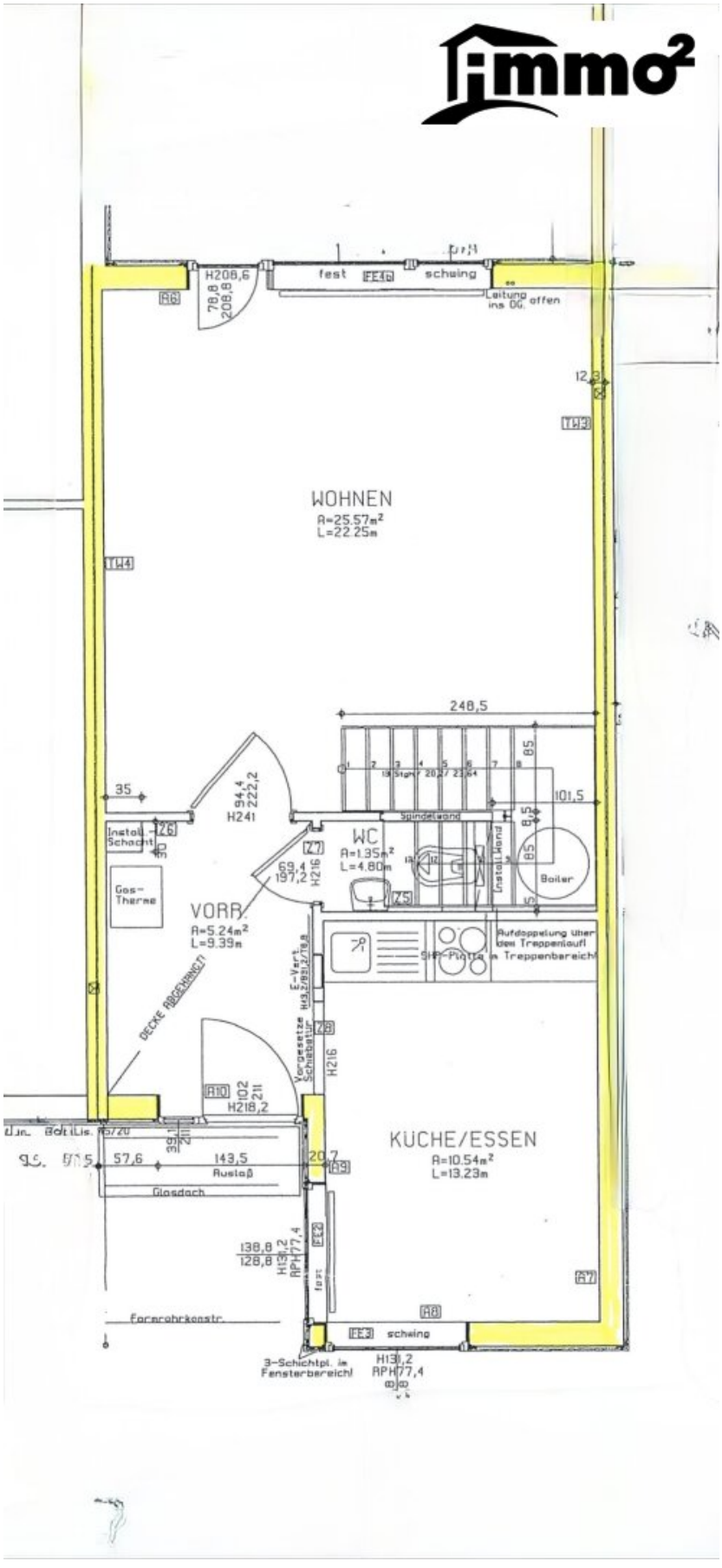


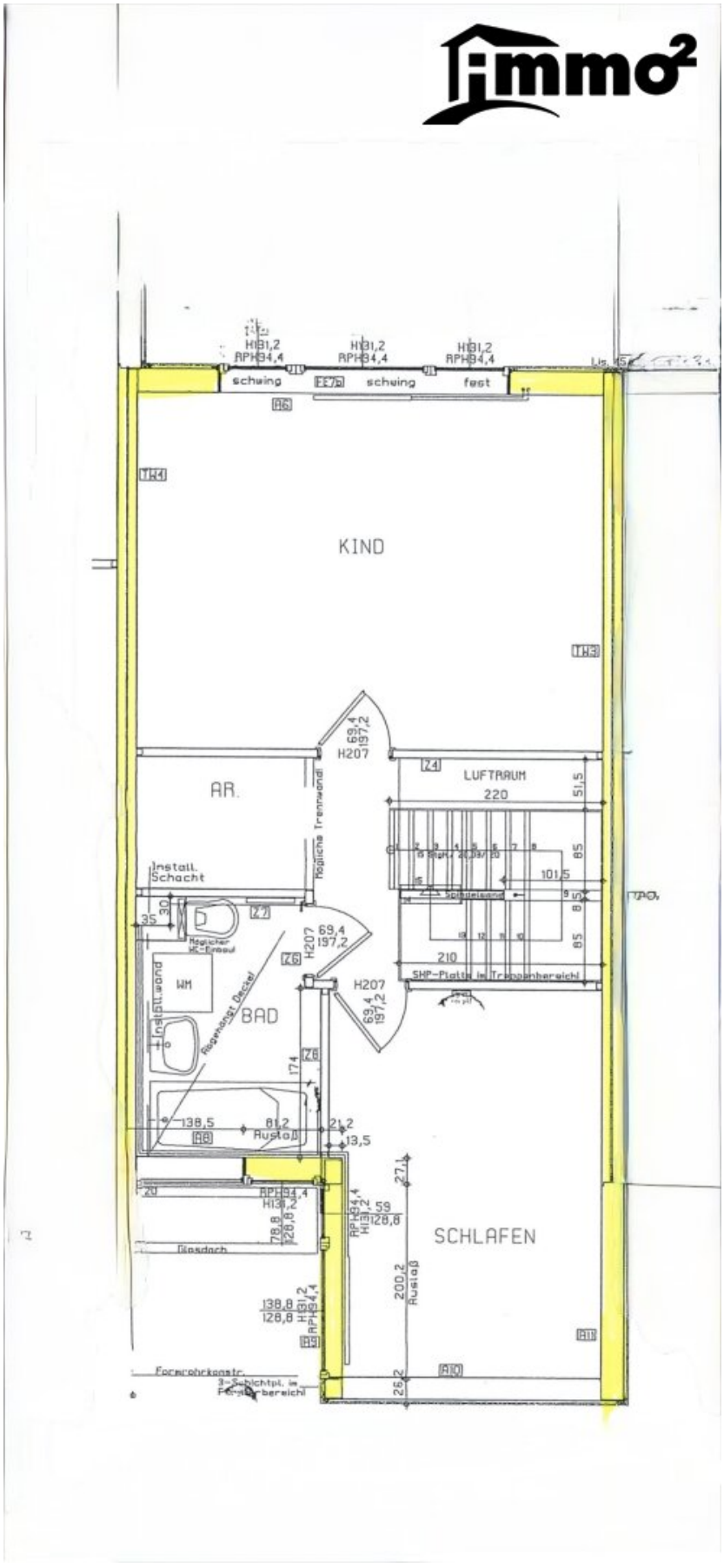


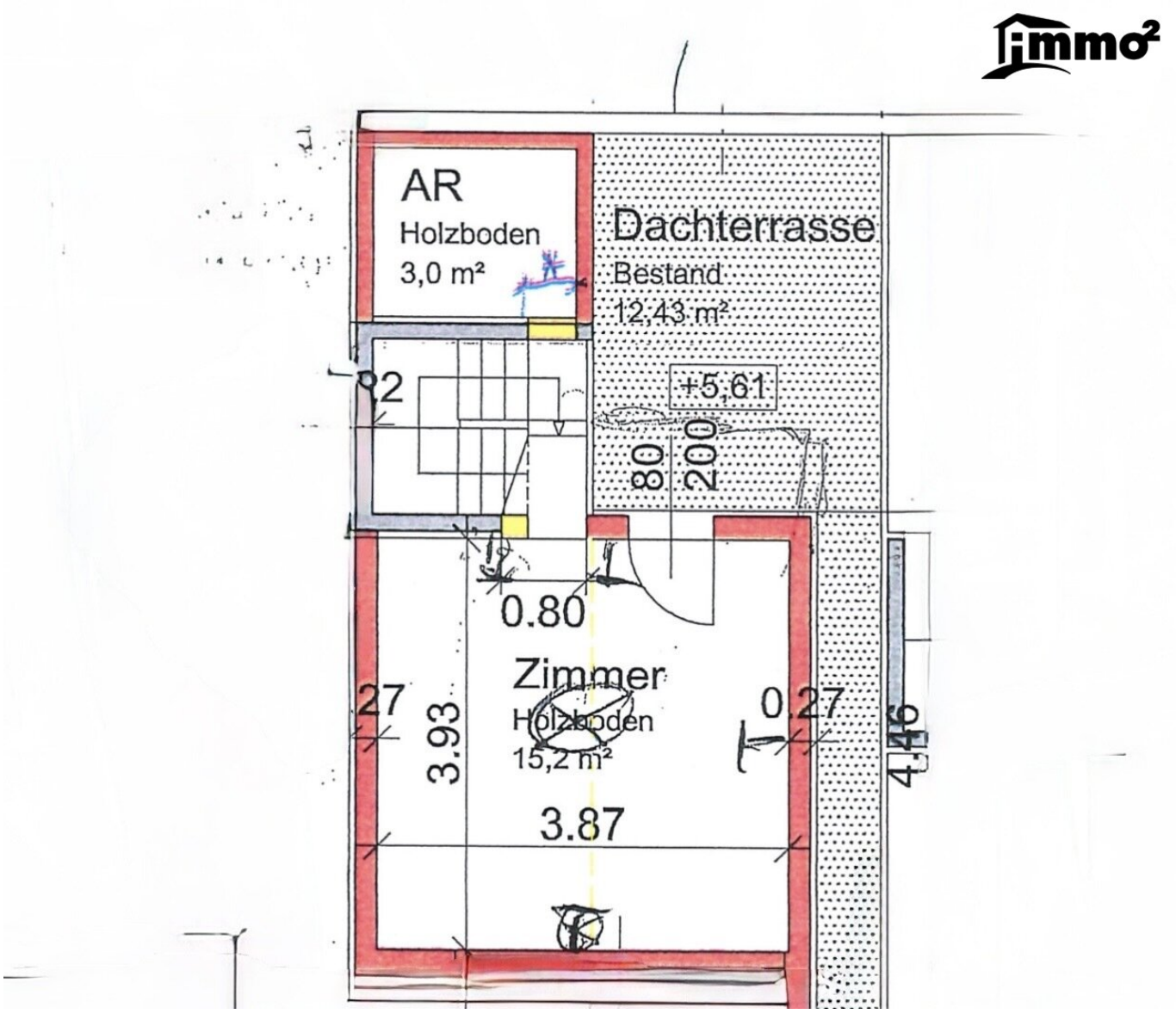

ARIEL






WOHNEN
A=25.57m²
L=22.25m
WC
A=1.35m²
L=4.80m
VORR.
A=5.24m²
L=9.39m
KÜCHE/ESSEN
A=10.54m²
L=13.23m
Gas-Therme
Boiler
Glasdach
Auslaß
Fernrohrenstr.
3-Schichtpl. im Fensterbereich
DECKE ABGEHÄNGT
Aufdoppelung über dem Treppenlauf
fest
schwing
Leitung ins OG offen
248,5
101,5
143,5
57,6
20,7
H208,6
H241
H216
H218,2
H131,2
APH77,4


KIND
AR.
BAD
SCHLAFEN
LUFTRAUM
220
210
WM
Install. Schacht
Rollladenkasten
Tiefe 30
Tiefe 35
Rollicher WC-Einsatz
Rollladenkasten
Rollladenkasten
Rollladenkasten


AR
Holzboden
3,0 m²
Dachterrasse
Bestand
12,43 m²
+5,61
80
200
0.80
Zimmer
Holzboden
15,2 m²
27
3.93
0.27
4.46
3.87

Objektbeschreibung

Mehr als nur eine Wohnung: Diese außergewöhnliche Maisonette in Telfs verbindet **großzügiges Wohnen auf drei Ebenen** mit eigenem Garten, zwei Terrassen und einem beeindruckenden Blick auf die Tiroler Bergwelt.

Auf rund **95 m² Wohnfläche** und **vier Zimmern** entsteht ein Zuhause mit Charakter. Die verschiedenen Wohnebenen sorgen für eine besondere Raumaufteilung und schaffen gleichzeitig Rückzugsorte und Platz für gemeinsames Leben. Warme Parkettböden, viel Tageslicht und die sichtbaren Holzelemente verleihen der Wohnung ein gemütliches, modernes Wohngefühl.

Ein echtes Highlight sind die **zwei Terrassen mit Ost- und Westausrichtung**: morgens die ersten Sonnenstrahlen genießen, abends den Tag im Freien ausklingen lassen. Dazu kommt der **eigene Garten** – ein Stück Grün direkt vor der Haustür. Der Blick auf die umliegende Tiroler Bergwelt macht das Gesamtpaket besonders.

Auch funktional ist die Wohnung bestens aufgestellt: Eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Fenster, **zwei separate WCs** sowie ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste sorgen für hohen Wohnkomfort.

ACHTUNG: Zwei Tiefgaragenstellplätze gehören ebenfalls zur Immobilie und **sind im Kaufpreis inkludiert**!

Die Lage in Telfs verbindet Wohnqualität mit kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung. Durch die gute Anbindung an Bus und Autobahn sind auch Innsbruck und das Tiroler Oberland schnell erreichbar.

Das Besondere auf einen Blick: 4 Zimmer auf drei Ebenen, ca. 95 m² Wohnfläche , zwei Terrassen, eigener Garten, Bergblick, zwei Garagenstellplätze und eine Wohnform, die deutlich mehr Hausgefühl bietet als eine klassische Wohnung.

Hinweis zur Bilddarstellung:

Die Immobilie wird aktuell unmöbliert angeboten. Einige der dargestellten Innenaufnahmen zeigen die Räumlichkeiten noch im zuvor möblierten Zustand und dienen zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung sowie als Inspiration für mögliche Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Eigentümer sind vor Kurzem ausgezogen, weshalb die auf diesen Bildern dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände nicht Bestandteil des Angebots sind.

Ein Zuhause für alle, die nicht einfach nur vier Wände suchen, sondern **Freiraum, Privatsphäre und Tiroler Lebensqualität**.

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