# Exklusive Dachgeschosswohnung mit Galerie und traumhafter Aussicht in Telfs

**Objektnummer: 2836**

**Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6410 Telfs |
| **Baujahr:** | 1995 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 110,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 90,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,40 |
| **Kaufpreis:** | 579.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 473,49 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Harald Knoll**

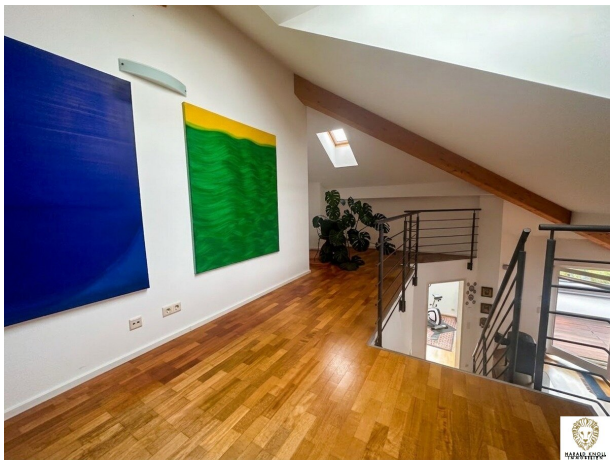
Harald Knoll Immobilien
St. Margarethen 199b
6220 Buch in Tirol

T +43 512 35 90 03
H +43 664 83 85 207

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

HARALD KNOLL
IMMOBILIEN

HARALD KNOLL
IMMOBILIEN



HARALD KNOLL
IMMOBILIEN

HARALD KNOLL
IMMOBILIEN

HARALD KNOLL
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese **lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Galerie** in einer der begehrtesten Wohnlagen von Telfs. Auf ca. **110 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein modernes, großzügiges Wohnkonzept, das durch die charakteristische Galerie besonders offen und repräsentativ wirkt – ideal für anspruchsvolle Paare, Familien oder als wertstabile Kapitalanlage.

## Highlights auf einen Blick:

- **Dachgeschosswohnung mit Galerie** – hohe Decken und ein beeindruckendes Raumgefühl
- **2 Terrassen** mit **Bergblick, Stadtblick und Fernblick**
- **3 Zimmer** + großzügiger Wohn-Ess-Bereich
- Personenaufzug direkt in die Wohnungsebene
- Tiefgaragenstellplatz
- Baujahr 1995, **gepflegter Zustand**
- Einbauküche
- Gas-Zentralheizung (HWB 80 kWh/m²a)

## Die Wohnung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein offener, heller Wohn- und Essbereich mit der markanten **Galerie**, die der Immobilie eine einzigartige Großzügigkeit verleiht. Die große Fensterfront und die Terrassenzugänge sorgen für eine wunderbare Lichtstimmung und einen direkten Bezug nach draußen.

Die moderne Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Die beiden Terrassen bieten zu jeder Tageszeit den perfekten Platz zum Entspannen – ob morgens mit Kaffee und Bergpanorama oder abends bei einem Glas Wein mit Blick über Telfs.

Die drei Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Schlafzimmer, Kinder-/Gästezimmer und Home-Office). Die Bäder sind zeitlos und funktional gestaltet. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Hinweis: Die im Plan gezeichnete Einteilung entspricht nicht zu 100% der tatsächlichen Ausführung und weicht geringfügig ab.

Der Rücklagenstand beläuft sich auf ca. € 98.000.

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Wohnstraße in Telfs. Alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig oder mit kurzer Fahrt erreichbar:

- Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum in wenigen Minuten
- Schulen, Kindergarten und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Bushaltestelle nur 200 m entfernt, Autobahnanschluss ca. 1,2 km
- Wunderschöne Natur- und Wandergebiete direkt vor der Haustür

Telfs verbindet die Vorteile einer lebendigen Kleinstadt mit der Nähe zur Tiroler Metropole Innsbruck (ca. 25–30 Minuten).

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr.

**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