

**226 IMMOBILIEN: Zentrumsnahes Wohnen in Telfs |
2-Zi-Dachgeschosswohnung / 65 m² / Westloggia +
Nordostterrasse / TG-AP**



Objektnummer: 424

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6410 Telfs
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

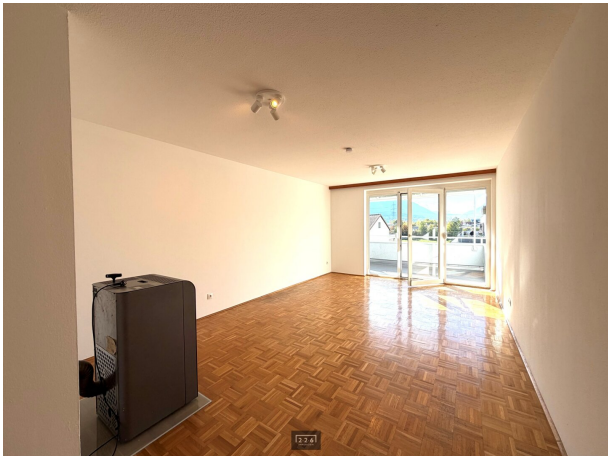


Mag. iur. Johannes Schneider

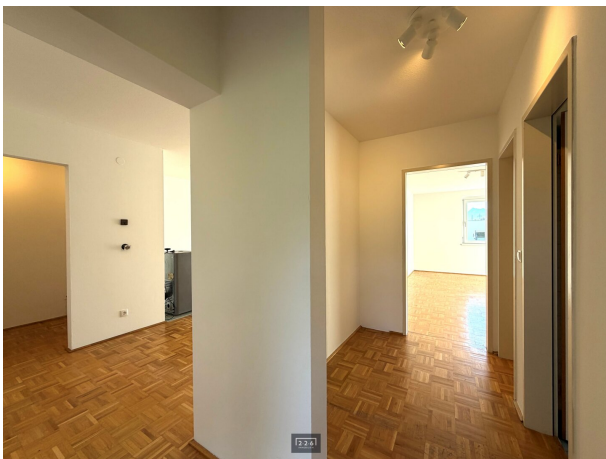
226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

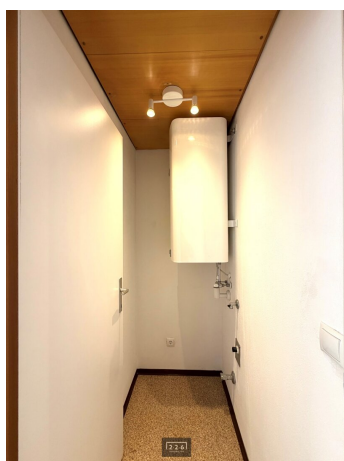
T +43 664 922 81 01

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







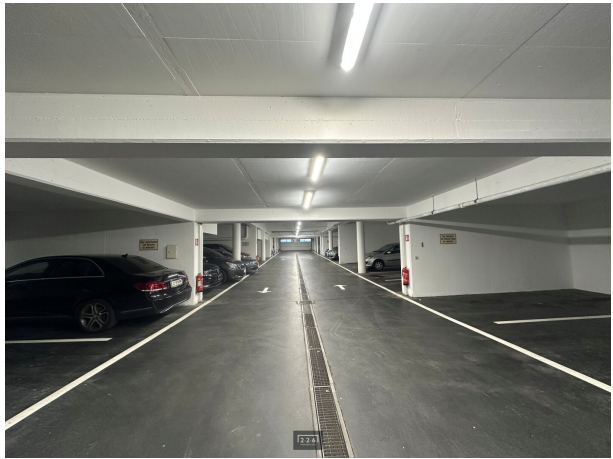
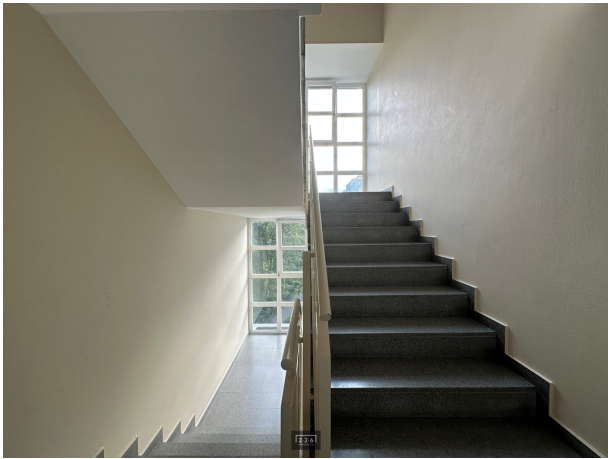


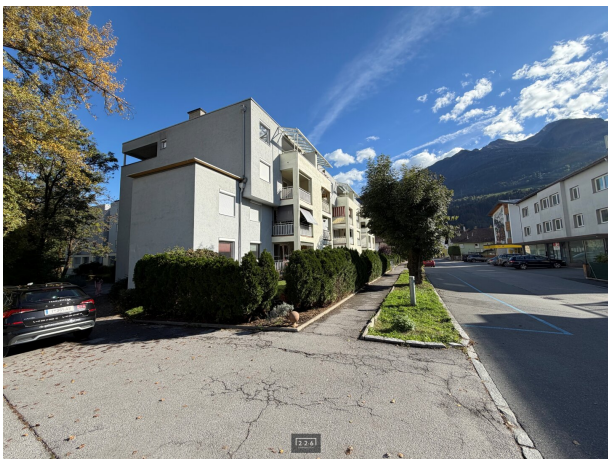


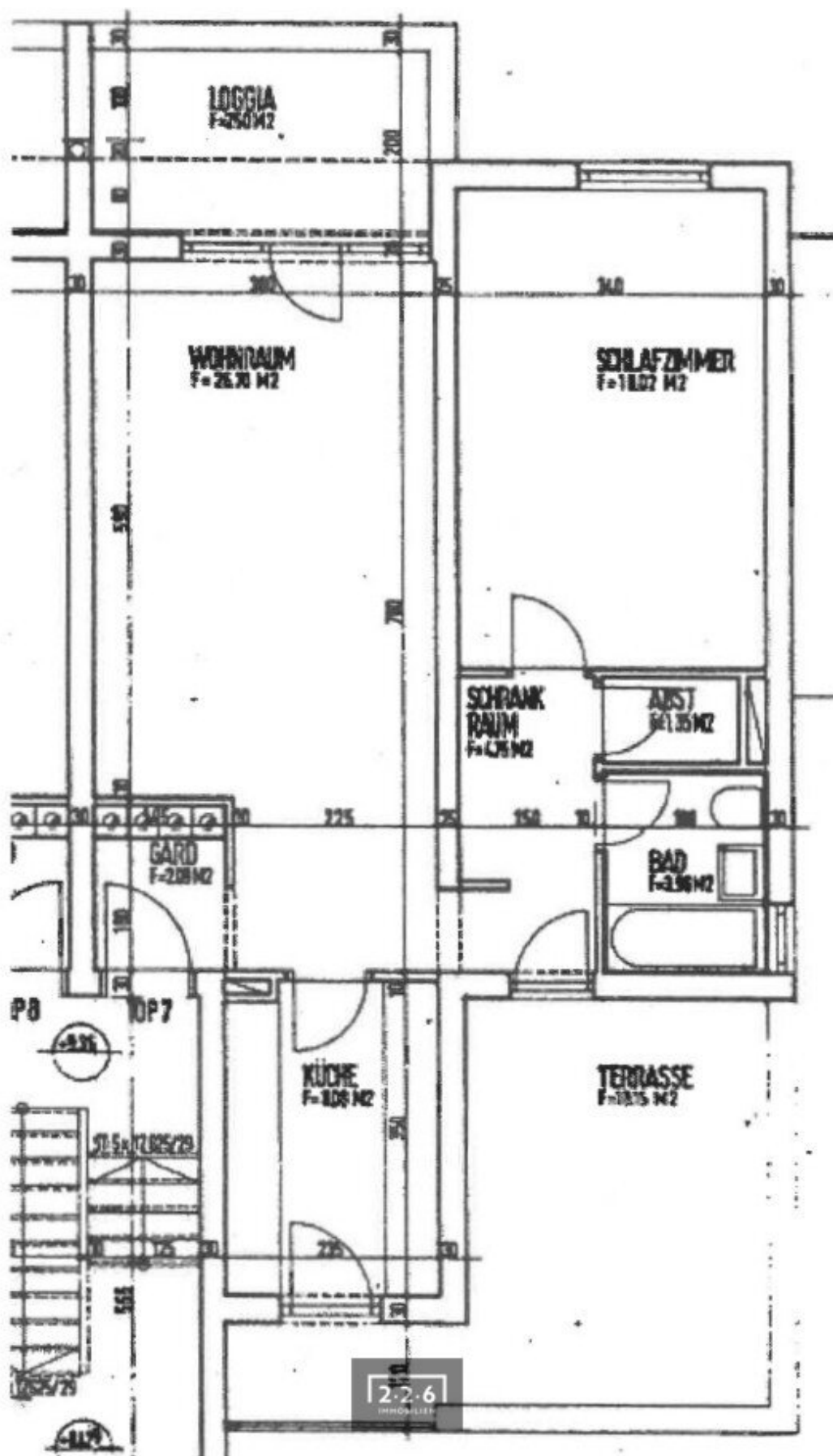












Objektbeschreibung

Diese **ca. 65 m² große 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **3. Obergeschoss** eines ca. 1992 errichteten Wohnhauses in der **Bahnhofstraße in Telfs**. Die durchdachte Raumaufteilung, zwei attraktive Freiflächen und ein im Kaufpreis inkludierter Tiefgaragenstellplatz machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Immobiliensuchende.

Die Wohnung erreichen Sie über das **allgemeine, gepflegte Stiegenhaus**. Ein **Personenaufzug ist nicht vorhanden**. Die **Beheizung** erfolgt über eine **elektrische Fußbodenheizung**. Ergänzend dazu sorgt ein **Pelletofen** für eine angenehme Wohnatmosphäre und behagliche Wärme.

LAYOUT / RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung überzeugt mit einer funktionalen und alltagstauglichen Raumaufteilung, die den vorhandenen Platz sinnvoll nutzt.

- *Eingangsbereich mit praktischer Garderobennische*
- *Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Westloggia*
- *Separate Küche mit Zugang zur überdachten Nordostterrasse*
- *Flur mit zusätzlichem Zugang zur überdachten Nordostterrasse*
- *Badezimmer mit WC*
- *Abstellraum*
- *Schlafzimmer*

Bereits im Eingangsbereich zeigt sich, dass bei der Planung auf eine sinnvolle Nutzung der Fläche geachtet wurde. Eine zurückversetzte Nische bietet Platz für eine Garderobe und sorgt dafür, dass Jacken, Schuhe und Alltagsgegenstände ordentlich verstaut werden können.

Der **Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Hier lässt sich ein gemütlicher Wohnbereich ebenso einrichten wie ein Essplatz für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende. Der direkte Zugang zur Westloggia erweitert den Wohnraum.

Die **Küche** ist separat angeordnet und bietet ebenfalls einen direkten Zugang zu einer der beiden Außenflächen. Gerade diese räumliche Trennung zwischen Kochen und Wohnen kann im Alltag ein angenehmer Vorteil sein.

Das **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein Bett sowie einen großzügigen Kleiderschrank.

Ein **Badezimmer mit Badewanne und Fenster** sowie ein **Abstellraum** ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort.

WESTLOGGIA UND ÜBERDACHTE TERRASSE – ZWEI FREIFLÄCHEN MIT CHARAKTER

Ein **besonderes Plus** dieser Wohnung sind die beiden Außenbereiche, die unterschiedliche Möglichkeiten bieten, die Zeit im Freien zu genießen.

Die **ca. 7 m² große, westorientierte Loggia** ist direkt vom Wohn- und Essbereich aus erreichbar. Dank ihrer Ausrichtung lässt sich hier insbesondere die **Nachmittags- und Abendsonne** genießen. Ob eine Tasse Kaffee nach einem langen Arbeitstag, ein gutes Buch oder ein Glas Wein zum Tagesausklang – die Loggia bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

Zusätzlich steht Ihnen eine **ca. 17 m² große, überdachte Terrasse** mit Nordostausrichtung zur Verfügung. Sie ist sowohl **von der separaten Küche als auch vom Flur** aus zugänglich und eröffnet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Esstisch mit Stühlen, Pflanzgefäße oder eine gemütliche Sitzgelegenheit finden hier ihren Platz.

Die **Überdachung** bietet einen zusätzlichen praktischen Vorteil und macht die Terrasse auch bei wechselhafter Witterung zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich.

Ob **sonnige Abendstunden auf der Westloggia** oder ein **gemütliches Frühstück auf der überdachten Terrasse** – die beiden Freiflächen erweitern den Wohnkomfort und schaffen zusätzlichen Raum zum Entspannen.

KELLERABTEIL & TIEFGARAGENSTELLPLATZ

Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein eigenes, der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil** zur Verfügung.

Ein weiterer Vorteil: Ein **eigener Tiefgaragenstellplatz** ist bereits im angeführten Kaufpreis inkludiert. Ihr Fahrzeug steht somit wettergeschützt und komfortabel im Untergeschoss des

Gebäudes. Die tägliche Parkplatzsuche entfällt, und auch bei winterlichen Temperaturen bleibt Ihnen das Eiskratzen erspart.

VERFÜGBARKEIT

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar, einem kurzfristigen Einzug steht somit nichts im Wege.

LAGE UND STANDORT – ZENTRAL WOHNEN IN TELFS

Die Wohnung befindet sich in der **Bahnhofstraße in Telfs**, einer etablierten Wohnlage im Tiroler Oberland. Telfs zählt zu den bedeutenden Orten der Region und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Das **Ortszentrum ist von der Wohnung aus fußläufig erreichbar**. Dadurch lassen sich viele alltägliche Erledigungen bequem zu Fuß bewältigen. Auch Cafés, Geschäfte und weitere Angebote des Ortslebens sind je nach Ziel und genauer Wegstrecke gut erreichbar.

Ein interessanter Standortvorteil ergibt sich zudem für **Berufstätige und Pendler**: Die Lage im Bereich der Bahnhofstraße ermöglicht eine gute Anbindung an die regionalen Verkehrswege. Der Bahnhof Telfs-Pfaffenhofen bietet Verbindungen in Richtung Innsbruck und in weitere Orte der Region. Damit ist der Standort auch für Personen interessant, die regelmäßig mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind.

Darüber hinaus profitiert Telfs von seiner Lage zwischen Innsbruck und dem Oberland. Die Kombination aus örtlicher Infrastruktur, regionaler Erreichbarkeit und der Nähe zur Tiroler Bergwelt macht den Ort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

KAUFEN UND IM GEGENZUG VERKAUFEN

Sie möchten eine neue Immobilie erwerben und **gleichzeitig Ihre bestehende Liegenschaft verkaufen**? Gerne unterstützen wir Sie auch bei diesem Vorhaben.

Wir begleiten Sie bei der Suche nach einer passenden Lösung und präsentieren Ihnen auf Wunsch ein interessantes, auf Ihre Situation abgestimmtes Angebot für den Verkauf Ihrer bisherigen Immobilie.

Zusätzlich bieten wir Ihnen über seriöse Kooperationspartner Unterstützung bei **Entrümpelungen, Übersiedlungen und Sanierungen**. So können Sie wichtige Schritte rund um Ihren Immobilienwechsel unkompliziert und gut organisiert angehen.

FINANZIERUNG

Der Kauf einer Immobilie ist eine wichtige Entscheidung, die gut vorbereitet sein will. In den

vergangenen Jahren haben wir ein verlässliches Netzwerk mit verschiedenen Bank- und Kreditinstituten aufgebaut.

Gerne stellen wir für Sie den Kontakt zu unseren Kooperationspartnern her, damit Sie unverbindlich unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten und Angebote prüfen können. So erhalten Sie eine zusätzliche Entscheidungsgrundlage und können sich in Ruhe mit den für Sie passenden Möglichkeiten auseinandersetzen.

Sprechen Sie mit uns – wir unterstützen Sie gerne dabei, den nächsten Schritt in Richtung Immobilieneigentum gut informiert zu planen.

KONTAKT UND BESICHTIGUNG

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser Wohnung und ihren Vorzügen. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen unverbindlichen und entspannten Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre Kontaktaufnahme!

Unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent – dafür steht das Team von 226 IMMOBILIEN.

Ihr Ansprechpartner:

Mag. Johannes Schneider

+43 664 / 922 81 01

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

ANMERKUNGEN

COPYRIGHT: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte, Schreiben und Formulierungen urheberrechtlich geschützt sind. Eine Weiterverwendung ist untersagt.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten bzw. Wohnungseigentumsvertrag sowie den bereitgestellten Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt. Eine solche steht Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten jedenfalls frei.

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Firma 226 Immobilien GmbH als Vermittlerin und der Verkäuferin bzw. Eigentümerin der Wohnung ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap