Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage & geringe Betriebskosten



Objektnummer: 6870/167

Eine Immobilie von Florina Kogler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6410 Telfs
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	51,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.901,96 €
Betriebskosten:	130,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Florina Kogler

Florina Kogler
Andreas-Hofer-Str. 27
6020 Innsbruck





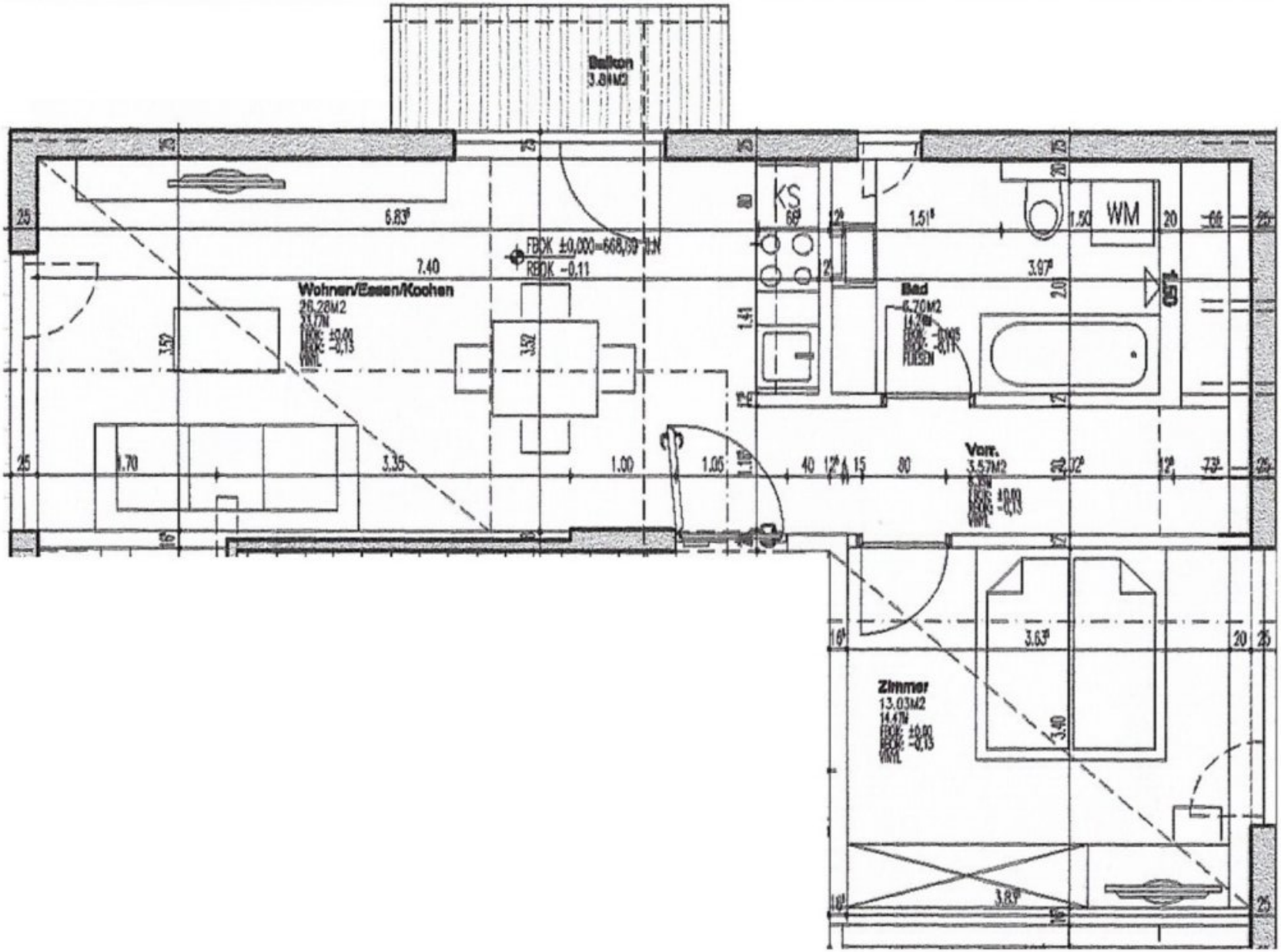











Balkon
3.8M2
Wohnen/Essen/Kochen
26.28M2
Bad
6.70M2
Vorr.
3.57M2
Zimmer
13.03M2
WM
KS
FBOK ±0,000=668,09
RBOK -0.11
7.40
6.83
1.51
3.97
3.52
3.35
1.00
1.05
3.63
3.40
3.83

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in Toplage von Telfs – Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage & Panoramablick

Mit VIDEOBESICHTIGUNG:

https://youtu.be/6ssy-6macDc?si=-S7x3c1TKYZAvBMV

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Telfs!

Diese neuwertige, moderne 2-Zimmer-Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer exzellenten, zentrumsnahen Lage.

Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoß (Dachgeschoß) eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses mit 4 Wohnungen ohne Lift.

Schon beim Betreten der ca. 51 m² großen Wohnung überzeugt das durchdachte Raumkonzept:

Über den einladenden Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe gelangt man in das Herzstück der Immobilie – den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich.

Dank der großzügigen Fensterflächen präsentiert sich die gesamte Wohnung herrlich hell und freundlich.

An heißen Sommertagen sorgt die integrierte Klimaanlage stets für ein perfektes Wohlfühlklima.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie den gemütlichen Nordwestbalkon. Hier genießen Sie einen traumhaften Ausblick auf die Tiroler Bergwelt – der ideale Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Das Raumangebot wird durch ein geräumiges, ostseitig ausgerichtetes Schlafzimmer, sowie ein modern gestaltetetes Badezimmer mit Badewanne, WC und eigenem Fenster komplettiert.

Ein praktisches Kellerabteil (ca. 7 m²) sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein Autoabstellplatz ist im Kaufpreis bereits inkludiert; optional kann ein weiterer Stellplatz

erworben werden.

Die Wohnung ist derzeit noch bis Jahresende vermietet und eignet sich daher sowohl als wertbeständige Anlageimmobilie mit soliden Renditechancen als auch für die zukünftige Eigennutzung.

Die Übergabe erfolgt nach individueller Vereinbarung.

AUF EINEN BLICK:

• Baujahr 2020: Erstklassiger, neuwertiger Zustand in Ziegelmassivbauweise.

• Wohnkomfort deluxe: Lichtdurchflutete Räume

• Klimatisiert: Integrierte Klimaanlage/Kühlung für heiße Sommertage.

• Traumaussicht: Nordwestbalkon mit weitem Blick auf die umliegende Bergwelt.

• Tageslichtbad: Funktionelles Badezimmer mit Badewanne und eigenem Fenster.

• Inklusive Parkplatz: 1 Autoabstellplatz im Preis enthalten (2. Stellplatz optional).

• Wirtschaftlich: Sehr geringe Betriebs- und Heizkosten mit Solarenergie

• Flexibel nutzbar: Aktuell bis Ende 2026 vermietet – ideal als Vorsorge oder für den späteren Selbstbezug.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich gerne zur Verfügung:

Sonstige Angaben:

Diese Immobilie wird durch eine Kooperation mit

Reinhard Wechselberger Immo GmbH

Immobilienmakler Reinhard Wechselberger vermittelt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap