

## 226 Immobilien: Ihr NEUES Reihenhaus in TELFS



**Objektnummer: 569**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	118,72 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	43,08 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	705.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Anna Kahofer**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

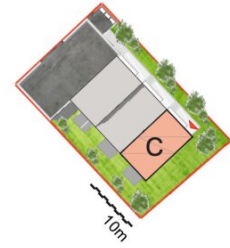








## REIHENHAUS, TOP C



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

### UNTERGESCHOSS

Keller 1	23.29m <sup>2</sup>
Keller 2	19.79m <sup>2</sup>
Technik	6.51m <sup>2</sup>
Treppe	3.80m <sup>2</sup>

### ERDGESCHOSS

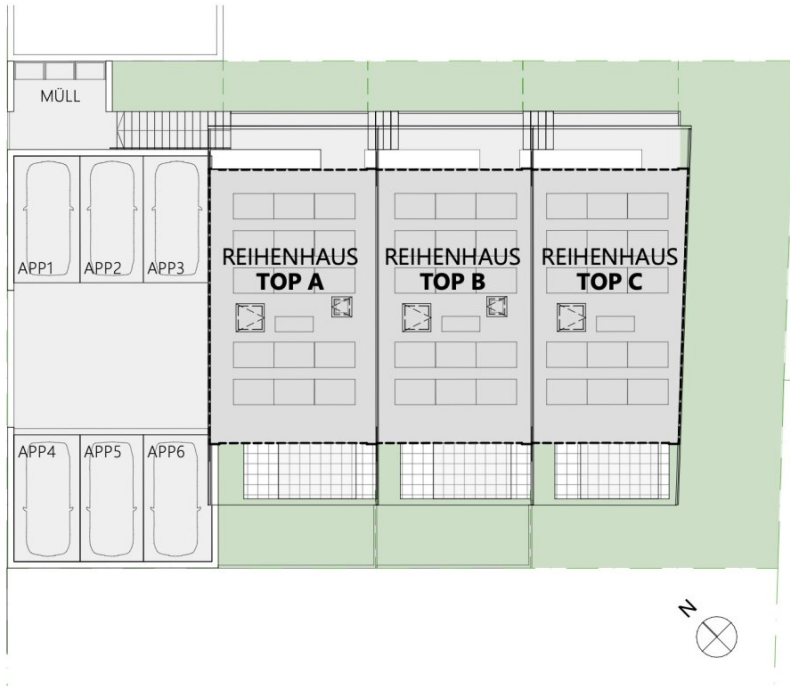
Garderobe	6.34m <sup>2</sup>
Abstell.	2.01m <sup>2</sup>
Küche	11.35m <sup>2</sup>
Wc	3.73m <sup>2</sup>
Wohnen-Essen	26.35m <sup>2</sup>

### OBERGESCHOSS

Zimmer 1	11.35m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10.05m <sup>2</sup>
Bad	5.48m <sup>2</sup>
Diele	3.63m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	19.71m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche	100.00m <sup>2</sup>
Fläche mit Keller	153.39m <sup>2</sup>

GERTRUD - FUSSENEGGER - STRASSE



ÜBERSICHTSPLAN



# Objektbeschreibung

In einer beliebten Wohngegend der Marktgemeinde Telfs entsteht das Projekt **DREI**, drei exklusive **Reihenhäuser - endlich leistbares Eigentum mit Garten**. Sie werden genauso **überwältigt sein von der Atmosphäre** wie wir, egal ob **Haus Top A, Haus Top B oder Haus Top C**.

Ein gleichartiges Objekt wurde bereits in Telfs umgesetzt und erfolgreich verkauft. Nun entstehen neue Einheiten.

Profitieren Sie von einem bewährten Wohnkonzept und sichern Sie sich frühzeitig Ihre Einheit!

## REFERENZEN:

Der Bauträger kann auf eine Vielzahl erfolgreich realisierter Wohnprojekte verweisen – darunter auch ein vergleichbares Projekt in Telfs, welches vollständig verkauft wurde und für Qualität, Verlässlichkeit und moderne Planung steht. Diese positive Resonanz unterstreicht nicht nur die Nachfrage, sondern auch die Zufriedenheit der bisherigen Käufer:innen. Überzeugen Sie sich gerne von den bereits fertiggestellten Referenzobjekten!

Wir freuen uns, Ihnen im Folgenden einen näheren Einblick über das **HAUS Top C** zu geben:

Die Wohnfläche verteilt sich auf **2 Ebenen**. **Lichtdurchflutete Räume** erwarten Sie und eine **durchdachte Raumaufteilung**, mit vielen erstaunlich praktisch umgesetzten Details.

Die **hochwertigen Parkettböden in den Wohnräumen**, sowie **Feinsteinzeug in den Bädern** lassen jeden Raum hochwertig und elegant erstrahlen.

## RÄUME / LAYOUT

### Erdgeschoss

Über den **Garderobenbereich mit angrenzendem Abstellraum** gelangen Sie in die **abgetrennte Küche im Erdgeschoss** – danach in den **großzügigen Wohn-/Essbereich**, welcher aufgrund **zahlreicher Verglasungselemente sehr hell und freundlich** wirkt. Von hier aus erreichen Sie **den vorgelagerten Terrassen- sowie Privatgartenanteil (Vorgarten ca. 15,66 m<sup>2</sup> + Garten süd- + südwestseitig ca. 103,06 m<sup>2</sup>)**.

**Praktisch:** Über den Vorraum gelangen Sie in ein **großzügiges Gäste-WC mit Waschbecken**.

## **Obergeschoss**

Dort sind **3 Zimmer sowie 1 großes Badezimmer mit Dusche sowie Badewanne und WC vorgesehen**.

Vom großen Schlafzimmer aus, kommt man auf den **vorgelagerten Balkon** mit traumhaftem Ausblick auf die umliegende Landschaft.

## **Kellergeschoss**

**Das Gebäude ist voll unterkellert**. Die **gesamte Kellerfläche inklusive der internen Treppe**, bestehend aus **Vorraum, Technikraum und zwei Kellerräumen**, beläuft sich auf **beträchtliche 53,39 m²**.

## **TECHNIK**

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt über eine eigene **Luft-Wärme-Pumpe** (jeweils eigene Einheit auf den Dächern der Häuser). Die Beheizung der Räume erfolgt mittels **Fußbodenheizung**. Auch die Räume im Keller (ausgenommen Heizraum) verfügen über eine Fußbodenheizung.

Auf den Dächern der Häuser sind **Photovoltaik-Anlagen** angebracht. **Optimieren und reduzieren** Sie dadurch nicht nur Ihre **Stromkosten**, sondern produzieren Sie durch die **Kraft der Sonne umweltfreundlichen Strom** und das **ohne Emissionen**.

Auf **Wunsch kann ein Kaminanschluss im Wohnzimmer** vorgesehen werden (Aufpreis ca. € 6.000,00 netto).

## **PARKEN**

Es besteht die Möglichkeit je Haus **zwei Frestellplätze** zum Preis von **jeweils € 15.000,00** zu erwerben.

## **BAU**

**Sie möchten von Anfang an bei der Entstehung Ihres neuen Eigenheims dabei sein und mitgestalten? Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf – und das alles zum garantierten Fixpreis. Am Ende erwartet Sie Ihre schlüsselfertig übergebene Traumimmobilie. Klingt gut? Ist es auch – und gar nicht schwer zu verwirklichen!**

## **IHR NEUES ZUHAUSE WARTET**

Vereinbaren Sie gleich einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**, um sich selbst ein realistisches Bild vor Ort **von der Lage und dem Grundstück** machen zu können.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Projekt im Detail zu präsentieren, sowie allen Möglichkeiten der individuellen Anpassung.

*Wir freuen uns, Ihnen dieses entstehende Schmuckstück, mit gehobener aber nicht abgehobener Ausstattung anbieten und vorstellen zu dürfen. Umziehen, einziehen, glücklich werden!*

*Manche Häuser bestechen durch Flair, diese Immobilie zählt eindeutig dazu! Hier können Sie als Familie ein perfektes Haus samt perfekter Lage und Infrastruktur finden. Es könnte aber auch ein Haus für zwei oder einen Neubeginn in neuer Umgebung sein.*

**Falls Sie beabsichtigen im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes und passendes Angebot.**

**Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme.

Ihr Team von 226 Immobilien

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap