

# Großzügiges Einfamilienhaus auf 1.144 qm großem Grund - Verkauf mit Wohnrecht & Leibrente



**Objektnummer: 6566/1684**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6410 Telfs
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Barbara Lechleitner

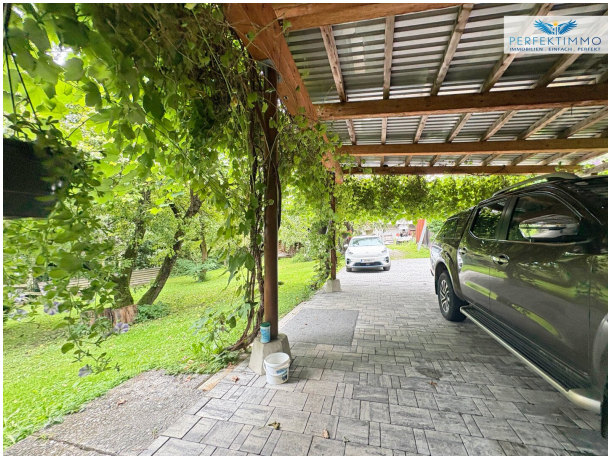
PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332  
H ?+43 650 9805332

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









PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner

+43 650 98 05 332

- ✓ *UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG*
- ✓ *VERKAUF ZUM BESTPREIS*
- ✓ *ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN*

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

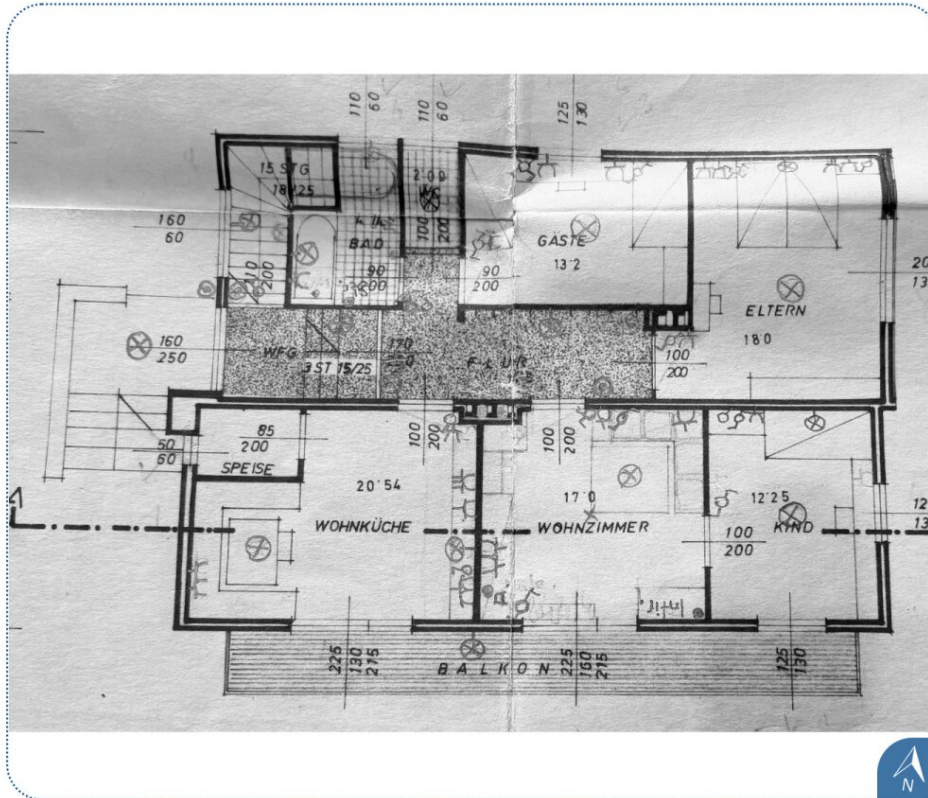
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# EINFAMILIENHAUS TELFS - MOOS

Erdgeschoss



## Übersicht Lage



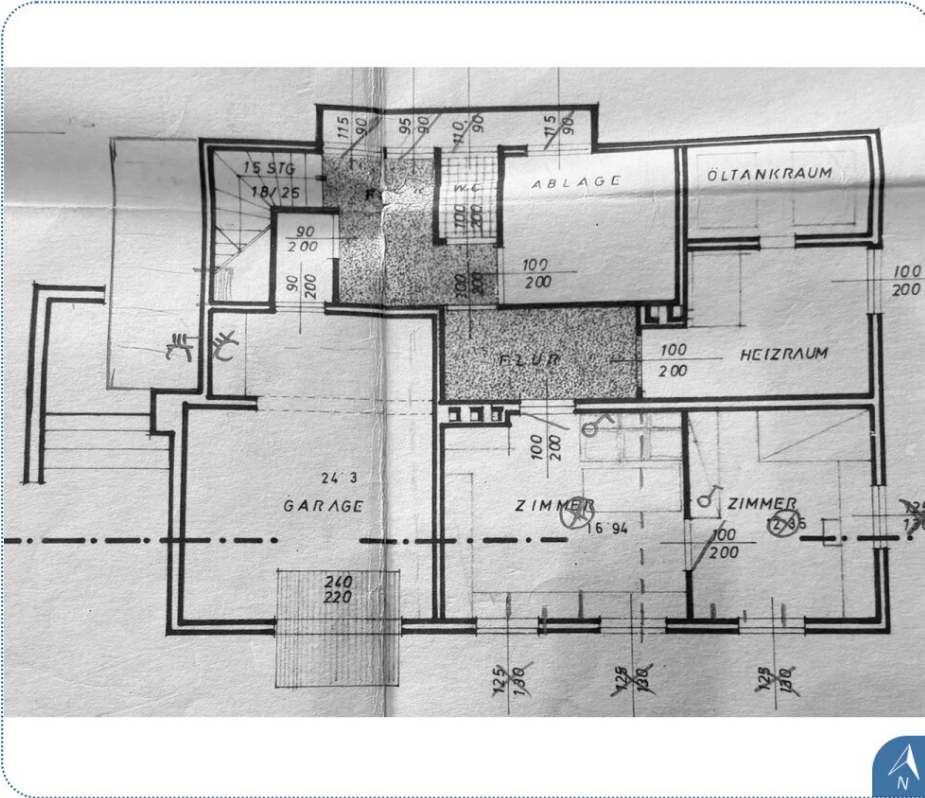
## Raumaufteilung EG

Windfang  
Flur  
Wohnküche  
Speis  
Wohnzimmer  
Kind  
Eltern  
Gäste  
WC  
Bad

Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>

# EINFAMILIENHAUS TELFS - MOOS

Kellergeschoss



## Übersicht Lage



## Raumaufteilung KG

- Zimmer
- Zimmer
- Flur
- Heizraum
- Öltankraum
- Ablage
- WC
- Garage



## Objektbeschreibung

### **Familiendomizil mit Garage, 4 APs unter Carport, Lagerhalle und charmantem Garten**

Zum Verkauf steht eine interessante bebaute Liegenschaft, die sich besonders für Anleger eignet und sich durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet. Auf einem großzügigen Grundstück mit 1.144 m<sup>2</sup> Fläche befindet sich ein Einfamilienhaus, das 1973 errichtet wurde, sowie eine angebaute Lagerhalle mit rund 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ein groß dimensionierter Carport mit Platz für vier Fahrzeuge. Zusätzlich steht eine Garage zur Verfügung.

Das Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf Keller und Erdgeschoß. Es umfasst insgesamt sieben Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Ein Balkon mit rund 8 m<sup>2</sup>, eine Terrasse sowie ein natürlich belassener Garten sorgen für attraktive Freiflächen. Die Böden sind teils mit Parkett, teils mit Fliesen oder Holz ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie über Radiatoren mit einer Zentralheizung, die auf Hackschnitzelbasis betrieben wird. Eine Solaranlage ist ebenfalls vorhanden und unterstützt die nachhaltige Energieversorgung. Die derzeitigen Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 200,00 monatlich.

Das Objekt wird im gebrauchten, soliden Zustand angeboten und bietet großes Potenzial für Investoren. Der Verkauf erfolgt im Rahmen einer Leibrente mit zwei Leibrenteempfängern (Mann, geb. 1951, und Frau, geb. 1959), die ein lebenslanges Wohnrecht genießen.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil „Moos“, der Teil eines gewachsenen Wohnviertels mit vorwiegend Einfamilienhäusern und kleineren Siedlungen ist. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In wenigen Minuten erreichen Bewohner Supermärkte, Banken, Cafés, Schulen und Busverbindungen ins Inntal und nach Innsbruck. Freizeitlich liegt die Adresse ideal: umgeben von Rad- und Wanderwegen entlang des Inntals und hinauf ins Seefelder Hochplateau, nahe gelegenen Naherholungszielen wie dem Möserer See und dem Wildmoossee sowie Golfplätzen und Loipen lädt die Region ganzjährig zu Aktivitäten ein.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Bebaute Liegenschaft

Grundstücksfläche: 1.144 m<sup>2</sup>

Bebauung: Einfamilienhaus mit Lagerhalle und großem Carport

Baujahr: 1973

Zimmer: 7

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>

Zustand: Gebraucht

Böden: Parkett, Fliesen, Holz

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Hackschnitzel

Solaranlage: vorhanden

Betriebskosten: dzt. ca. € 200,00

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerke: Keller, Erdgeschoß

Balkon: ca. 8 m<sup>2</sup>

Terrasse: vorhanden

Garten: vorhanden

Lager: angebaute Lagerhalle mit ca. 150 m<sup>2</sup> Fläche

Parkplätze: Garage, 4 Abstellplätze unter dem Carport

Leibrenteempfänger 1: Mann, geb. 1951 - inkl. lebenslangem Wohnrecht

Leibrenteempfänger 2: Frau, geb. 1959 - inkl. lebenslangem Wohnrecht

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

**Kaufpreis: € 399.000,00 zzgl. € 1.000,00 monatlich an Leibrente**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne bei uns, um weitere Details zu erfahren und einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap