

**Telfs: 2-Zimmer-Neubauwohnung mit verglaster Loggia,  
Tiefgarage und hochwertiger DAN-Küche in zentraler  
ruhiger Lage zu kaufen**



Essbereich mit Küche

**Objektnummer: 4123**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6410 Telfs
Baujahr:	2017
Wohnfläche:	66,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Keller:	4,67 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	32,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	290,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### SAGENTUS IMMOBILIEN

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

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



















SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete **2-Zimmerwohnung** mit **66,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Telfs. Die Wohnung überzeugt durch ihr durchdachtes Raumkonzept und durch die Ausstattung mit schönen Materialien.

Ideal für Singles, Paare oder als Wertanlage

### RAUMAUFTeilUNG & FLÄCHEN

Wohn-/Essbereich/Küche: 35,21 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 15,49 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 6,95 m<sup>2</sup>

Garderobe: 5,80 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 2,58 m<sup>2</sup>

Terrasse/Loggia (verglasst): 8,14 m<sup>2</sup>

### BESONDERE HIGHLIGHTS DER WOHNUNG

Hochwertige **Hochglanz Einbauküche von DAN** mit Markengeräten, flächenbündigen Induktionsfeld und edler Nero Assoluta Steinarbeitsplatte

**Echtholz Klebparkett** (Eiche) & Fliesen

**Offener Wohn-Essbereich** mit Zugang zur verglasten Terrasse-Loggia

**Modernes Badezimmer** mit Dampfdusche, schönem Waschtisch, Spiegelschrank, WC, Waschmaschinenanschluss und großem Fenster

**Großzügiges Schlafzimmer** mit zwei Fenstern

**Praktischer Abstellraum** sowie **separater Garderobenbereich**

**Personenlift** direkt in die Tiefgarage, **Fahrradraum** und **Trockenraum** zur Mitbenützung

Teilmöbliert

**Breitband TV und EDV-Anschlüsse** vorhanden

**Fenster:** 3-fach Verglasung mit regulierenden Zuluft Elementen, Insektenschutz, Außenjalousien, Innenjalousien & Plissees

Verglaste **Loggia/Terrasse** mit hochwertiger **Schiebe-Dreh-Verglasung** und ZIP-Markise

**Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum mit 4,67 m<sup>2</sup>

**Sofort bezugsfähig**

## **LAGE**

Diese charmante Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Seitenstraße im Zentrum von Telfs** – ideal für alle, die eine **zentrale**, aber dennoch **entspannte Wohnlage** schätzen.

Die **Infrastruktur** ist hervorragend

Ärzte, Supermärkte, Cafés und Restaurants sind in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar.

Die nächste **Bushaltestelle** befindet sich ebenfalls nur 5 Minuten zu Fuß entfernt.

Der **Bahnhof** (ÖBB) ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Die **Landeshauptstadt Innsbruck** erreichen Sie mit dem Auto in rund 20 Minuten.

Ob für Berufspendler, Paare oder kleine Familien – diese Lage bietet Ihnen **urbanen Komfort** kombiniert mit **angenehmer Ruhe**.

**Energieausweis:** HWB 32,93 | fGEE 0,78

Kaufpreis Wohnung **EUR 339.000**

Kaufpreis Tiefgaragenabstellplatz **EUR 20.000**

Betriebskosten inkl. Ust. **EUR 290** pro Monat (Wohnung und Tiefgarage)

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

3% Vermittlungsprovision zzgl. 20% Ust.

Vertragserrichtungs- und Beglaubigungskosten

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

office@sagentus.at

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

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Der Immobilienmakler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap