

**226 Immobilien | Im neuen Jahr mit Sonnenschein ins
neue Wohnleben in diesem REIHENHAUS in Telfs**



Objektnummer: 635

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

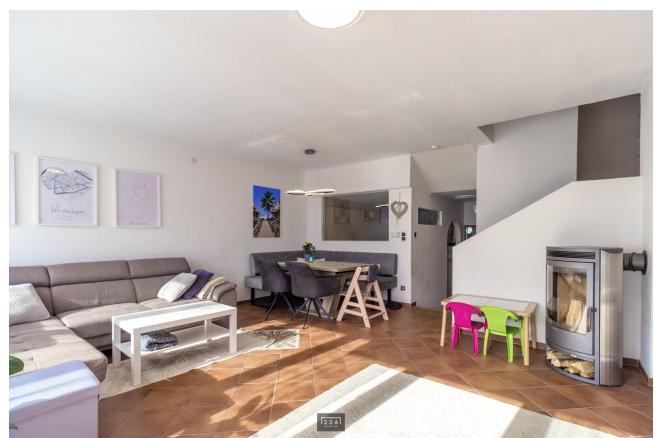
Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6410 Telfs
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,75 m ²
Nutzfläche:	109,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	48,50 m ²
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



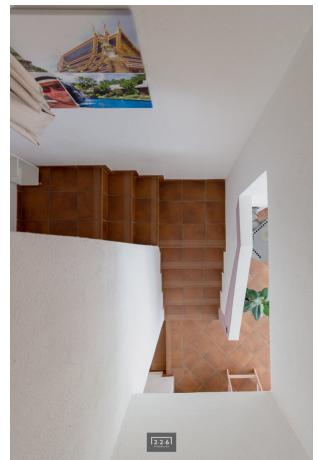
Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck



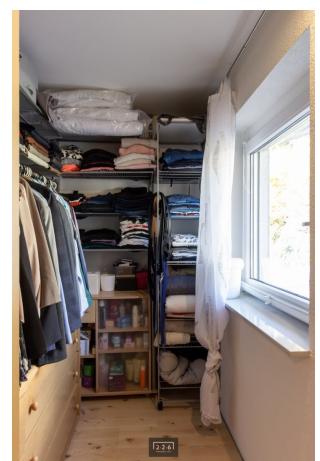


12.2.6 IMMOBILIEN

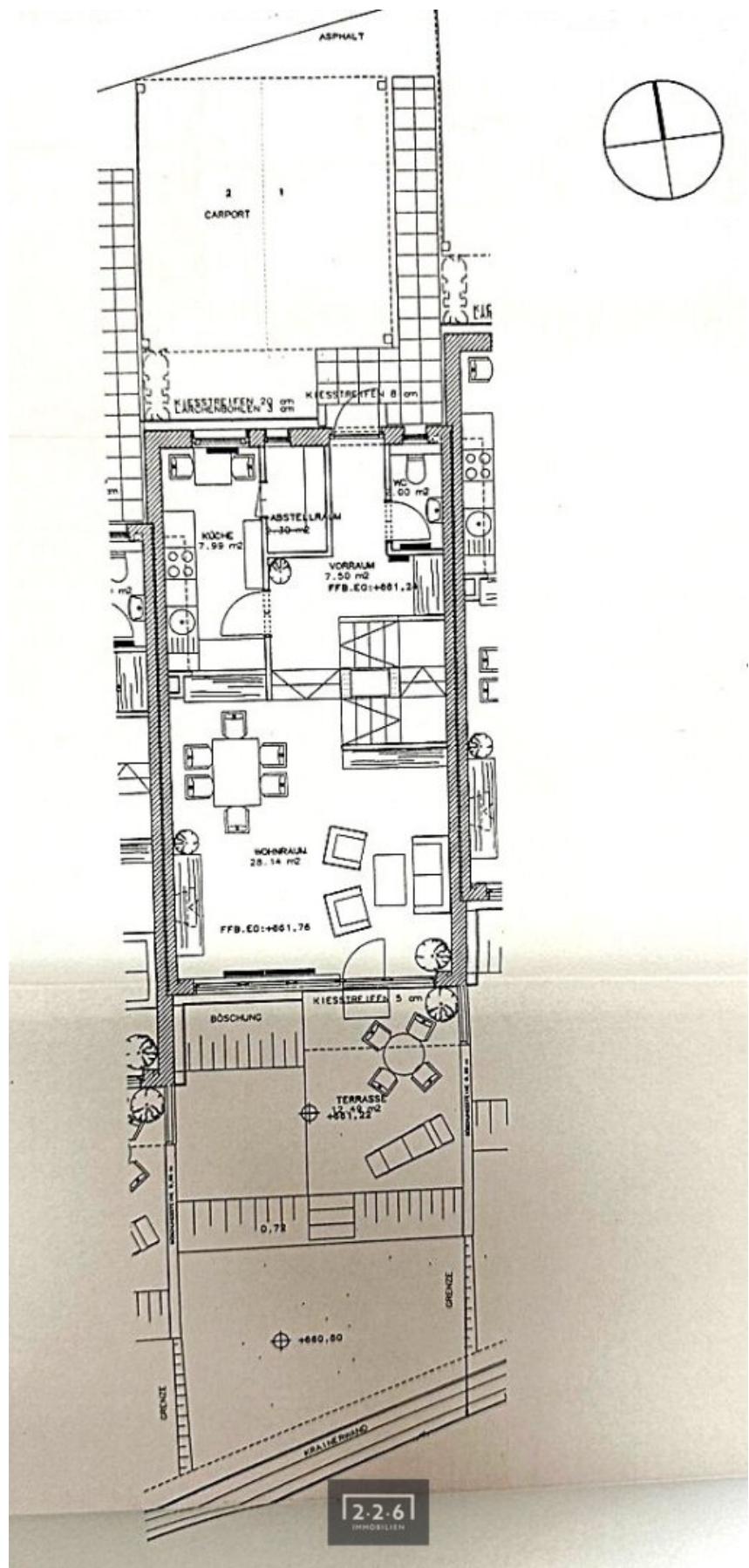


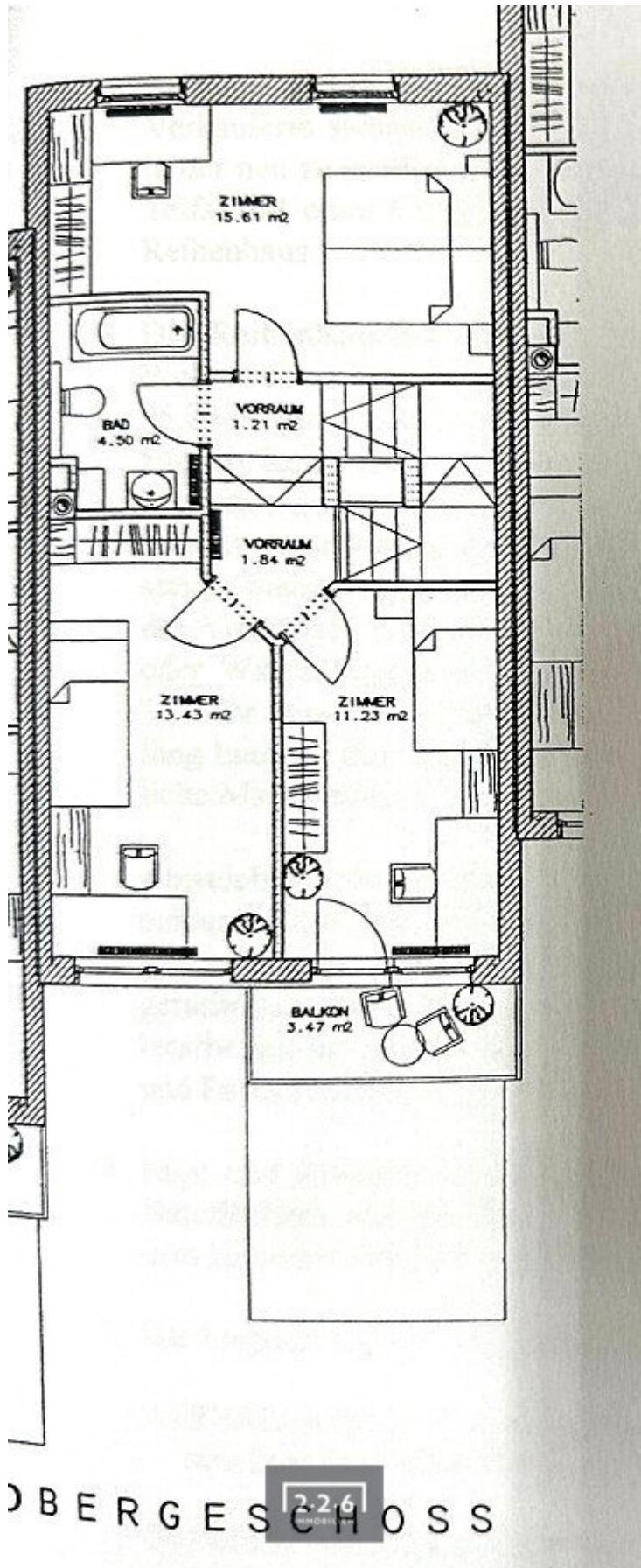


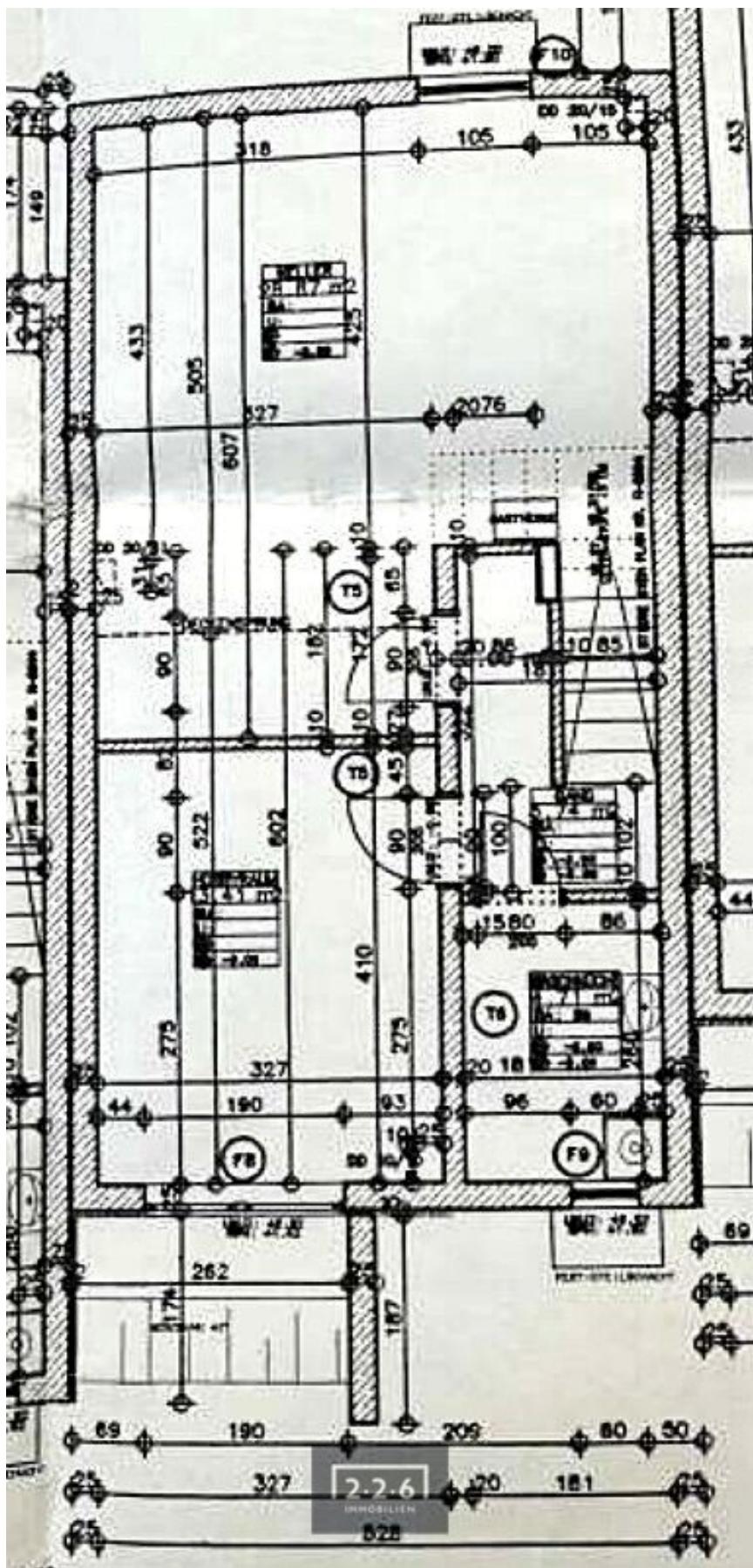












Objektbeschreibung

226 Immobilien | Mit Sonnenschein ins neue Wohnleben in diesem REIHENHAUS in Telfs:

"Das klingt ja wieder einmal nach einem äußerst interessanten Immobilienangebot, das möchte ich mir genauer anschauen!"

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim im Raum Innsbruck-Land? Dann wird Sie dieses **Reihenhaus am Hermann-Broch-Weg in Telfs** jedenfalls ansprechen. Das Haus überzeugt durch seine **klare und äußerst durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen, den gepflegten Erhaltungszustand sowie den privaten, südseitig vorgelagerten Terrassen und- Gartenbereich**, der zum Entspannen, Grillen mit Freunden, Lesen, Spielen mit Ihren Kindern und vor allem Sonne tanken einlädt.

Mit einer **Wohnnutzfläche im Erd- und Obergeschoss von rund 95 m²**, sowie einem **großflächigen Kellergeschoss inkl. beheiztem Hobbyraum (aktuell Home-Office Space)**, welcher auch als **Fitnessraum verwendet werden könnte**, im Gesamtausmaß von ca. **48,5 m²** (inkl. Technikraum) bietet dieses Objekt ausreichend Platz für Familien, Paare oder **Home-Office-Nutzer**.

LAYOUT / RAUMAUFTEILUNG

ERDGESCHOSS

- *Eingang / Flur*
- *Gäste-WC*
- *Küche mit angrenzender Speis samt Fenster*
- *Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten*

OBERGESCHOSS

- *Flur*
- *1. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office / mit angrenzendem*

Schrankraum

- *Badezimmer mit Dusche Badewanne und WC*
- *2. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office / mit Zugang auf den Südbalkon*
- *3. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office*

Ein großes **Schlafzimmer** mit angrenzendem **Schrankraum**, zwei separate Zimmer jeweils mit Zugang auf den ca. 3,5 m² großen Südbalkon, ein **Badezimmer** mit elektrischem Dachfenster sowie **Badewanne Dusche + WC**, bieten Platz genug, um mehreren Familienmitgliedern eigene Rückzugsorte zu ermöglichen.

KELLERGESCHOSS

- *Flur*
- *großer Kellerraum / Lagerraum / Technik*
- *Hobbyraum (beheizt) / derzeitige Verwendung: Home-Office*
- *praktische Waschküche*

Die gesamte Nutzfläche des Kellergeschosses inkl. Flur beläuft sich lt. Plan auf ca. 48,5 m².

GRUNDSTÜCK

Das Grundstück weist laut Grundbuchsstand eine **Fläche von ca. 165 m²** auf.

AUSSTATTUNG / TECHNIK

- Die **Wärmeenergieversorgung** erfolgt über eine eigene **Gastherme (kürzlich erneuert 12/2021)** mittels Radiatoren.

- Von den Voreigentümern wurden durchdacht bereits eine **LEERVERROHRUNG** bis in den Keller für eine **PV-ANLAGE** am Dach vorgesehen. **Optimieren und reduzieren** Sie dadurch nicht nur Ihre **Stromkosten**, sondern produzieren Sie durch die **Kraft der Sonne umweltfreundlichen Strom** und das **ohne Emissionen**.
- An den Fenstern sind **ELEKTRISCHE JALOUSIEN** angebracht, welche nicht nur **optimalen Sicht-** sondern auch **Sonnenschutz** bieten. Die Öffnung und Schließung aller Jalousien kann praktisch über nur einen Schalter vorgenommen werden.
- Ein **STARKSTROMANSCHLUSS im Keller** bietet zusätzliche Flexibilität für Technikbegeisterte oder Heimwerker, auch perfekt zur Vorbereitung einer E-Ladestation für Ihr Elektrofahrzeug.
- Einen **gemütlichen KAMINOFEN im Wohnzimmer** für wohlige Wärme und ein besonderes Wohngefühl in der kalten Jahreszeit, das haben Sie sich doch schon immer gewünscht oder nicht?
- Ein weiteres durchdachtes Detail wie ein integrierter **WÄSCHE SCHACHT** vom Obergeschoss bis in den Keller bietet zusätzlichen Komfort und Alltagserleichterung.

PARKEN

Ihr Auto können Sie bequem und wettergeschützt unter einem **Carport vor dem Reihenhaus** abstellen.

VERFÜGBARKEIT

Das Reihenhaus wird derzeit noch - **seit über 10 Jahren**- von den Eigentümern **selbst bewohnt**. Aufgrund eines **Wohnortwechsels** kann das **Haus zeitnah ab Februar 2026 bezogen** werden. Ein **ideales Zeitfenster**, um bereits jetzt **Ihre Zukunft in diesem schönen Zuhause zu planen**.

LAGEBESCHREIBUNG

Die Marktgemeinde Telfs liegt im Herzen Tirols, rund 25 Kilometer westlich der Landeshauptstadt Innsbruck, und zählt mit über 15.000 Einwohnern zu den größten

Gemeinden Tirols außerhalb der Städte. Eingebettet in die beeindruckende Alpenkulisse des Inntals, vereint Telfs eine **hervorragende Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und naturnaher Umgebung**.

Telfs überzeugt durch seine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung** – sowohl über die Inntalautobahn (A12) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Bahnhof Telfs-Pfaffenhofen ermöglicht regelmäßige Verbindungen nach Innsbruck, Landeck und darüber hinaus.

Die Gemeinde bietet ein umfassendes **Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangebot**. Mehrere **Schulen, Kindergärten, ein Ärztezentrum, ein modernes Sportzentrum, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen** wie das Noaflihaus oder das Veranstaltungszentrum Rathaussaal sorgen für eine ideale Versorgung im Alltag.

Telfs ist **umgeben von attraktiven Naherholungsgebieten wie dem Mieminger Plateau, der Hohen Munde oder dem Seefelder Plateau**. Diese Lage macht die Gemeinde auch für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Familien besonders attraktiv.

Dank einer **dynamischen Wirtschaft mit zahlreichen Betrieben** und einem florierenden Arbeitsmarkt ist Telfs nicht nur als Wohnort, sondern auch als Arbeitsstandort äußerst gefragt.

Der **Hermann-Broch-Weg im Osten von Telfs** befindet sich in einer **ruhigen und naturnahen Wohngegend**. Diese Lage kombiniert ländlichen Charme mit der Nähe zum Ortskern und bietet somit eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber. Umgeben von **Wiesen, Feldern und Waldstücken**, genießen Anwohner dieser Gegend eine idyllische, grüne Umgebung. Die Lage eignet sich **hervorragend für Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren** in die umliegenden Naturräume. Diese Lage zeichnet sich durch eine **ruhige, überwiegend private Wohnbebauung** aus. Hier finden sich Einfamilienhäuser, kleinere Mehrparteienhäuser und gepflegte Gärten, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut, mit Buslinien, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und eine schnelle Verbindung zum Zentrum von Telfs sowie zum Bahnhof bieten.

Detaillierte und umfassende Auskünfte zur Liegenschaft (Baubescheid, Pläne, etc.) erhalten Sie im Zuge Ihrer Anfrage. Folgende **Kontaktdaten sind für die Beantwortung Ihrer Anfrage unsererseits unbedingt erforderlich**:

- Name
- E-Mail-Adresse
- Telefonnummer

KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN

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

KONTAKT

Gerne nehmen wir uns Zeit, Ihnen diese Immobilie bei einer **stressfreien Besichtigung** näherbringen zu dürfen. Fordern Sie unverbindlich ein Expose an und / oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin vor Ort.

Wir nehmen uns gerne die Zeit, Sie in Ruhe zu begleiten und freuen uns auf Ihren Anruf und Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Johannes Schneider

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.

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.

HINWEIS: Die Flächenangaben und Auskünfte zum Objekt beruhen auf den Angaben der ausgehändigte Unterlagen / Einreichplänen des Bauamts der Marktgemeinde Telfs. Eine Bestandsaufnahme / Vermessung wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.

Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen, sodass sich hierbei Abweichungen hinsichtlich der Flächenangaben (+ oder -) ergeben können.

Die mittels Drohnenfotos aufgenommenen und farblich hervorgehobene Grundstücke dienen lediglich der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Es wird sohin keine Gewähr für bestimmte Grenzen etc. geleistet.

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

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap