

**Dort leben, wo andere Urlaub machen: Wunderschöne  
3-Zimmer-Wohnung mit 196m<sup>2</sup> großen Garten im Stubaital  
zu verkaufen!**



**Objektnummer: 4227**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6165 Telfes im Stubai
<b>Wohnfläche:</b>	90,27 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

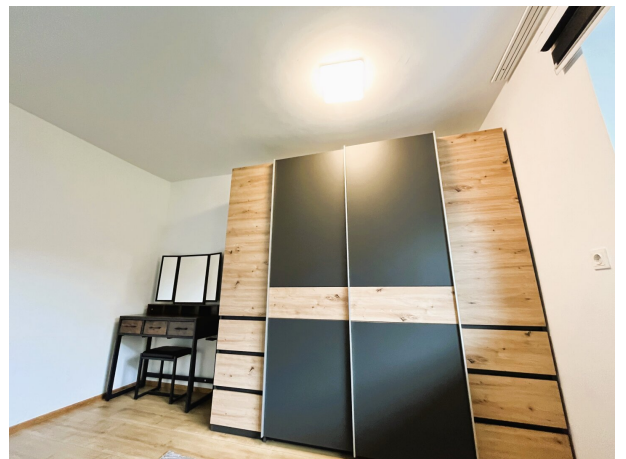
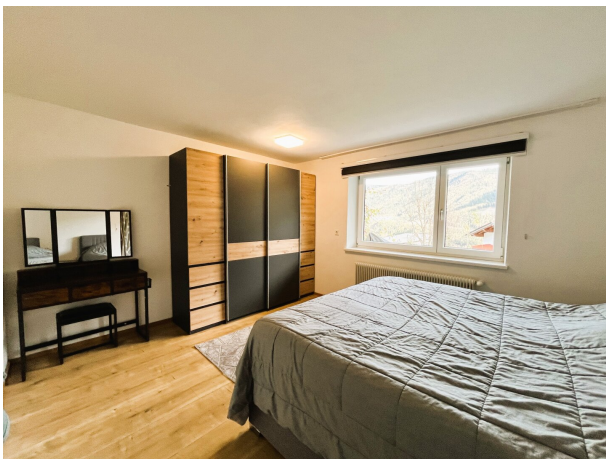
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

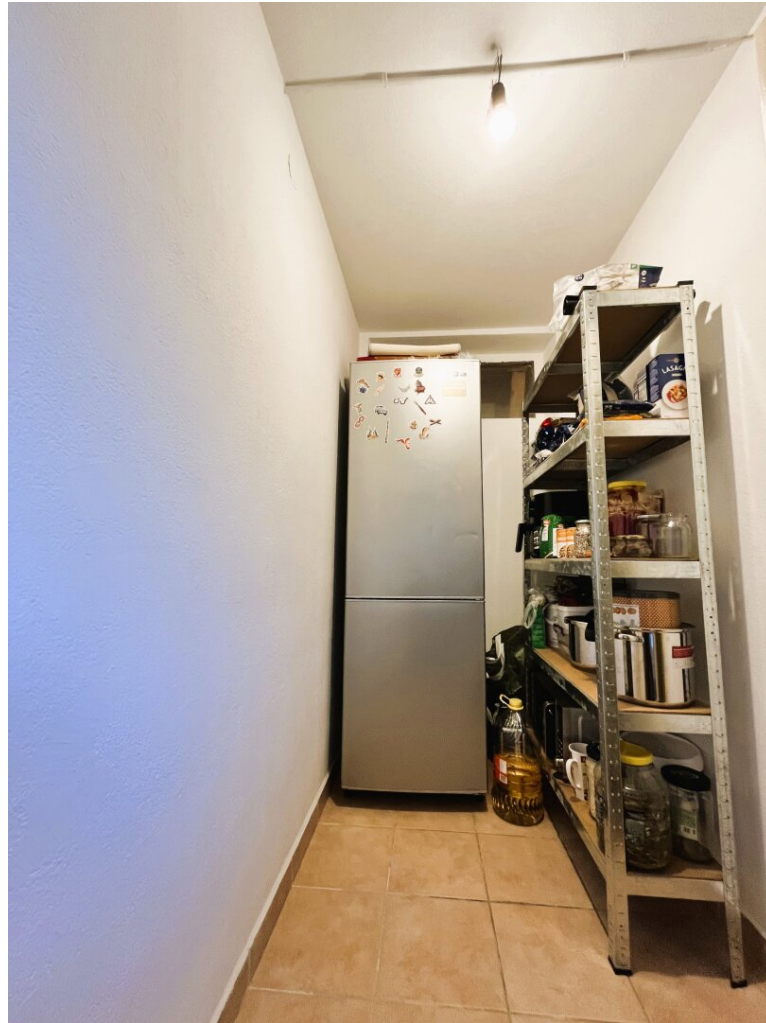












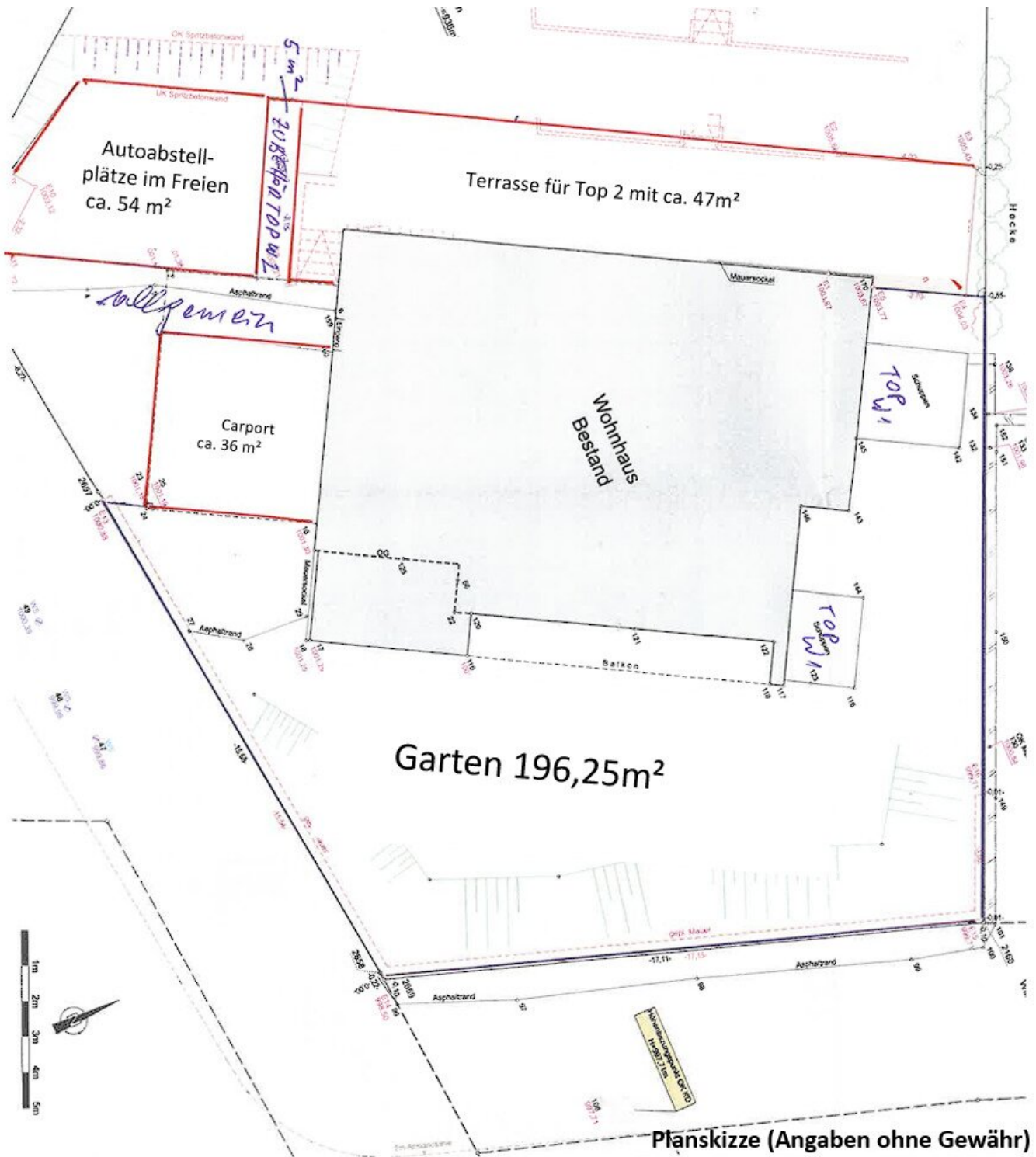






1605





Planskizze (Angaben ohne Gewähr)





## Objektbeschreibung

**TOPLAGE:** Perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit wunderschönem ca. 196m<sup>2</sup> großen Garten und Terrasse im STUBAITAL zu kaufen!

*Dort leben, wo andere Urlaub machen.*

In der **Gemeinde Telfes im Stubaital**, genauer gesagt im Ortsteil **Plöven**, gelangt diese **attraktive** Gartenwohnung zum Verkauf, mit deren Vermittlung wir exklusiv beauftragt sind.

Die hier zum Verkauf stehende, **wunderschöne Garten-Wohnung** ist aktuell **sehr gut, befristet vermietet** und generiert Ihnen somit ein regelmäßiges Einkommen.

Highlights:

- ***Familiengerechte Aufteilung***
- ***Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung***
- ***Großer Garten/Terrasse für ausreichend Platz im Freien***
- ***Ruhige und kinderfreundliche Lage***
- ***Einkommen über die Vermietung***
- ***Sonnige Lage***

**Lage und Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in einer **familienfreundlichen** und **ruhigen** Gegend. Telfes im Stubaital verfügt über eine **sehr gute Infrastruktur** mit direkter Anbindung an Innsbruck über die **Stubaitalbahn** und die nahe Autobahn. **Schulen, Gesundheitsversorgung** sowie Nahversorger für den täglichen Bedarf sind im Ort und den Nachbargemeinden vorhanden.

Es gibt genügend **Freizeitangebote** wie das StuBay Freizeitcenter, viele Wander- und

Skimöglichkeiten.

### **Hier die wichtigsten Details im Überblick:**

- **Grundstücksfläche:** 936 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1970, mehrmals umgebaut und mit Zubauten ergänzt. Die Wohnungen wurden ca. 2017 saniert.
- **Stockwerke:** 2
- **Erdgeschosswohnung mit Garten und Terrasse**
- **Wohnfläche:** ca.90 m<sup>2</sup> \*
- **Garten:** 196,25 m<sup>2</sup> \*
- **Terrasse ca. 14 m<sup>2</sup> \***
- **inkl. 2 Carport-Stellplätze**
- Küche aus dem Jahr 2017
- modernes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC aus dem Jahr 2017
- Boden: Laminat, Fliesen (Jahr 2017)
- eigener Heizraum mit Waschmaschinenanschluss
- **Heizung:** Öl, Heizkörper (ca. 12 Jahre alt)



- **Solaranlage**

- ausreichend Stauraum durch zusätzlichen Schuppen und Abstellraum

- **monatliche Betriebskosten: ca. EUR 150,-**

- *Übergabe nach Vereinbarung*

## **Kaufpreis auf Anfrage**

*\*Angaben laut Parifizierungsgutachten*

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

Maklerprovision: 3% + Ust.

Vertragserrichtung

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

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

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

## **Zusammenarbeit mit MRC - Immobilien und Consulting GmbH**

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. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m



Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap