

## **Terrassenwohnung mit Aussicht – ideal für Paare oder kleine Familien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 0017000621**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6091 Götzens
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Wohnfläche:</b>	82,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	483.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<b>Heizkosten:</b>	85,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sigrid Schönthaler-Kober**

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen  
Untermarktstraße 3  
6410 Telfs

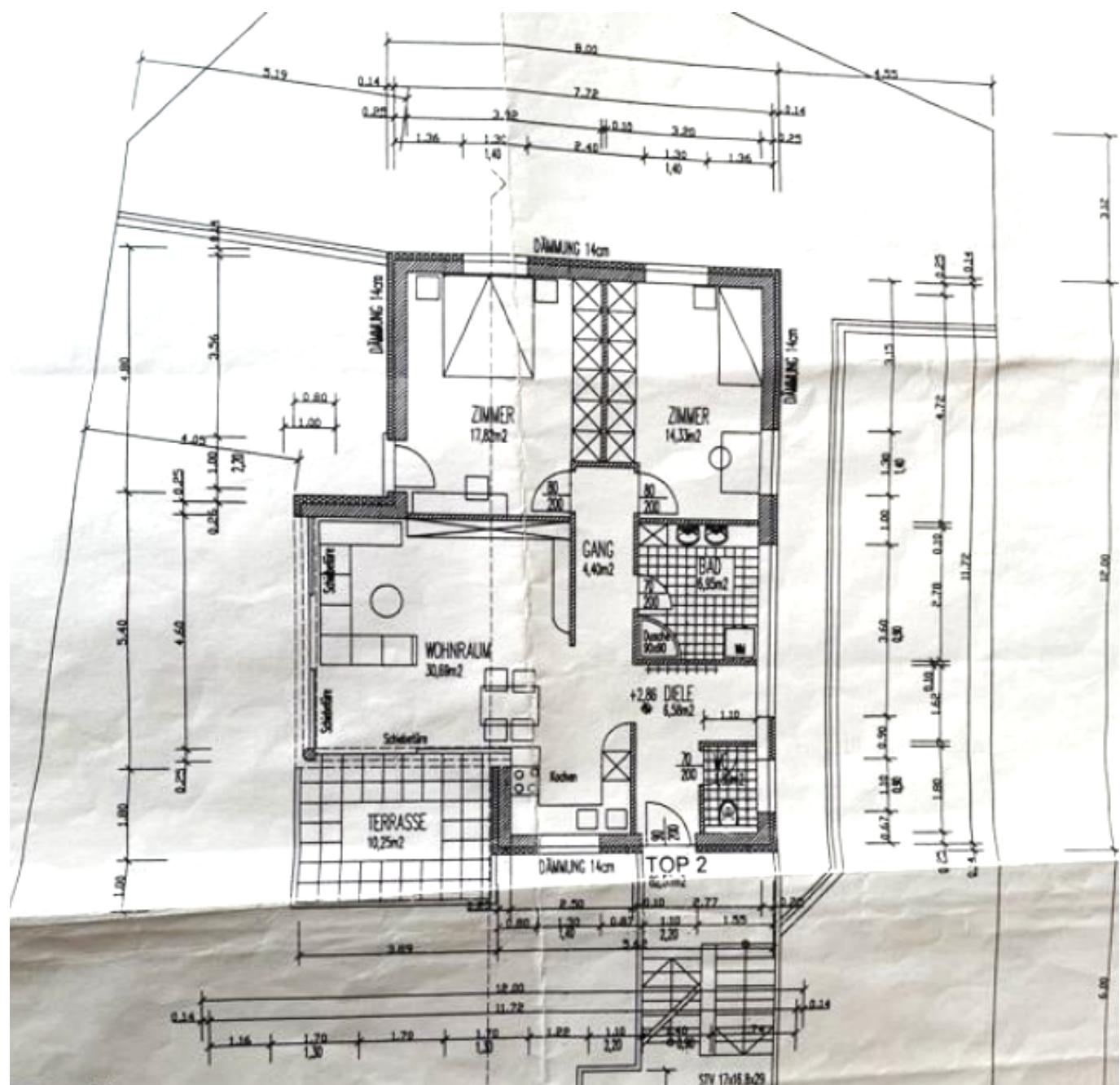












# Objektbeschreibung

## Terrassenwohnung mit Aussicht – ideal für Paare oder kleine Familien

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung verbindet modernes Wohngefühl mit sonniger Aussicht und einem angenehmen Wohnumfeld – ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Ruhe, Komfort und eine hochwertige Umgebung legen.

**Mit einer Wohnfläche von ca. 82,57 m<sup>2</sup>** präsentiert sich die Wohnung hell, freundlich und durchdacht geplant. Das Herzstück bildet der großzügige **Wohn- und Essbereich** mit integrierter Küche, wo große Fensterflächen den Raum mit Licht durchfluten und den Blick auf die umliegende Bergwelt freigeben. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. **10,25 m<sup>2</sup> große Süd-/Westterrasse**, die bis in die Abendstunden Sonne und Weitblick bietet – ein herrlicher Platz für den Ausklang des Tages.

Das **Tageslichtbad** überzeugt mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster – perfekt für den entspannten Start in den Tag. Zwei **gut geschnittene Schlafzimmer** schaffen Rückzugsorte für Eltern, Kind oder Homeoffice. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders angenehm: Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss einer kleinen, sehr gepflegten Wohnanlage** mit nur vier Einheiten, die allesamt von Eigentümern bewohnt werden – ein echtes Plus für Ruhe und Nachbarschaftsqualität.

Ein **großzügiges Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup>**, das direkt an den **Carportplatz (optional € 12.000,-)** angrenzt, sorgt für praktischen Stauraum und kurze Wege. Zusätzlich kann vor dem Carport ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden. Beheizt wird die Anlage effizient über eine **zentrale Gasheizung mit Fußbodenheizung** in der Wohnung.

### Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 82,57 m<sup>2</sup>
- Süd-/Westterrasse: ca. 10,25 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 6 m<sup>2</sup>
- Carport (optional): € 12.000,-

- Baujahr: 2010
- Betriebskosten: € 306,17 monatlich
- **Kaufpreis Wohnung: € 483.000,-**
- **Gesamtkaufpreis inkl. Carport: € 495.000,-**
- Vermittlungshonorar: 3 % zzgl. 20 % USt.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die modernes Wohnen mit einem Gefühl von Privatsphäre und Geborgenheit verbinden möchten – ob als Starterwohnung für zwei oder behagliches Zuhause für die kleine Familie.

**Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen dieses Wohnjuwel gerne persönlich!**