

**WOHNHIT: Wunderschöne 4-Zimmerwohnung mit ca. 27m²
großem SÜD-BALKON und traumhafter Aussicht zu
kaufen!**



Objektnummer: 3853

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6410 Telfs
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	77,16 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,03
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

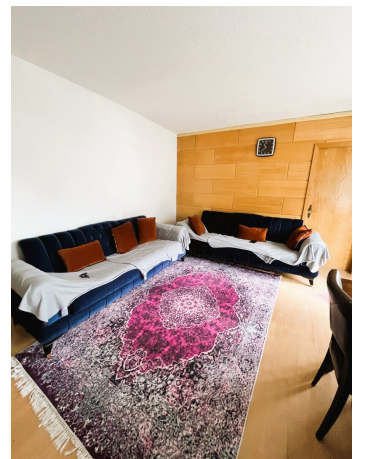
Ihr Ansprechpartner



MSc. Stephanie Eisenkölbl

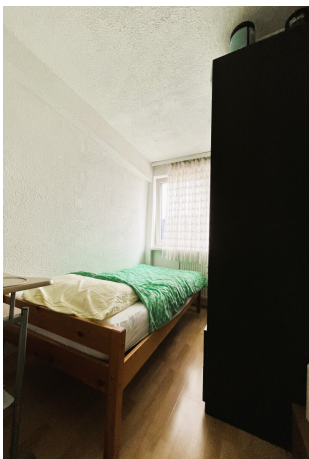
SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

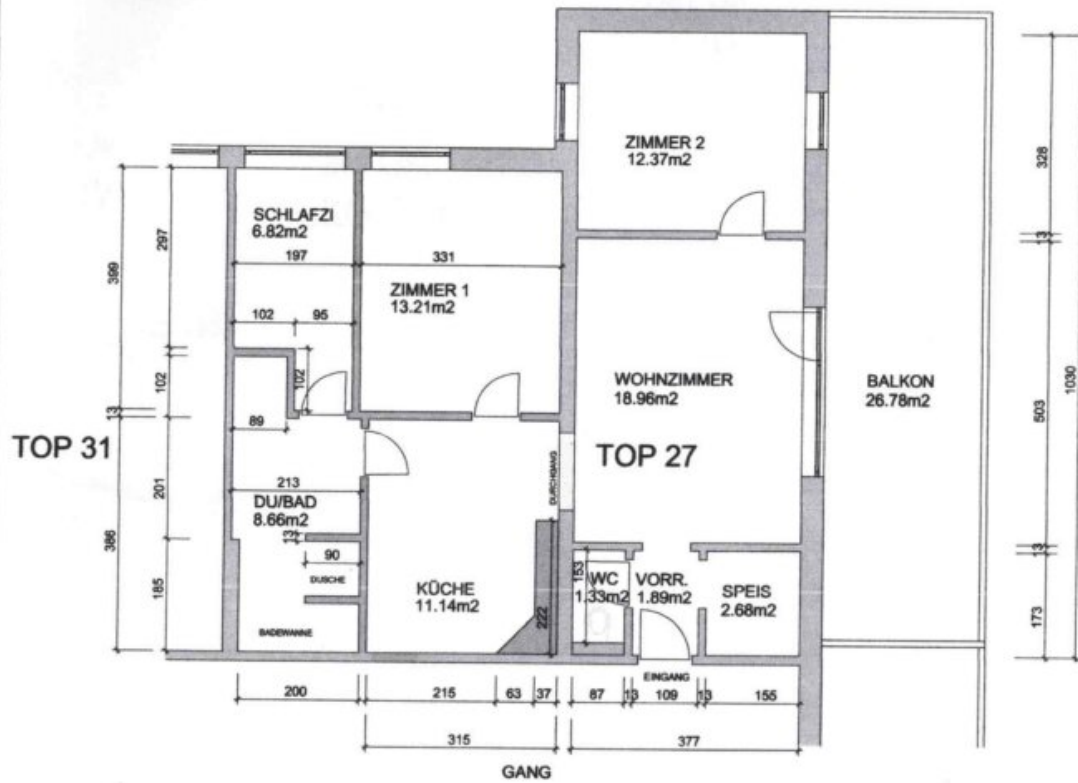








GESAMTNUTZFLÄCHE TOP 27: 77.06m²



Genehmigt nach Maßgabe des
Bescheides vom 26.11.2009,
Zl. 4-B/5149/2009
Für den Bürgermeister der
Marktgemeinde Telfs
Dl. Gerhard Herregger



Handwritten signature

Legende

- Bestand
- Abruch
- Neu

PLANGRUNDLAGE:
A. AUERSTR. 19 - TELFS
TEXTURPLAN
GRUNDRISS EROGESCHOSS
STAND: 1984
ARCHITEKT D.L. FRAGNER, TELFS

Erhebungen Büro Ofner, am 26.08.2008

Wohnanlage Telfs Anton Auer Straße 19	
Nutzflächenaufstellung TOP 27 (DG)	
Raumbezeichnung	Fläche (m ²)
Vorraum	1,89
WC	1,33
Speis	2,68
Wohnzimmer	18,96
Zimmer 1	13,21
Zimmer 2	12,37
Küche	11,14
Schlafzimmer	6,82
Bad	8,66
Gesamt:	77,06
Balkon	26,78

**TOP 27 DG
GRUNDRISS M 1:100**



Objektbeschreibung

IDEAL für die gesamte Familie: Perfekt geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit wunderschönem Süd-BALKON in zentraler Lage von Telfs zu kaufen!

HIGHLIGHT: Vom sonnigen Balkon hat man einen sensationellen, unverbauten Ausblick!

Zum Verkauf gelangt diese **helle, ca. 77 m² große 4-Zimmerwohnung** mit überdachtem Balkon und Kellerraum in der Anton-Auer-Straße 19 in Telfs. Die Liegenschaft befindet sich in einem Mehrparteienhaus, welches permanent saniert worden ist und überzeugt durch eine **tolle Raumaufteilung, ausreichend Stauraum** und einem sonnigen Balkon mit einem **traumhaften Ausblick auf die Tiroler Bergwelt**. Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss** (Lift ist vorhanden) und wurde ca. **2009 neu ausgebaut**.

Lagebeschreibung: *Die Marktgemeinde Telfs liegt im Inntal am Fuße der 2.662 m hohen Hohen Munde, einem Berg der mächtigen Mieminger Kette. Insgesamt 12 Ortsteile machen Telfs zum heute drittgrößten Ort in Tirol nach Innsbruck und Kufstein. Lange Zeit war Telfs ein Zentrum der Textilindustrie, heute ist es ein beliebter Urlaubsort mitten im Inntal und nahe bei Innsbruck.*

Die Wohnung befindet sich in direkter Fußnähe zu Einkaufsmöglichkeiten (im selben Gebäude), öffentliche Verkehrsmittel (direkt vor der Liegenschaft), Caféhaus (direkt gegenüber), Bank (ca. 2 Fußminuten).

FAZIT: Neben einem traumhaften Süd-Balkon beeindruckt die gepflegte 4-Zimmerwohnung durch eine tolle Raumaufteilung und einer zentralen Lage

Wichtigste Informationen im Überblick:

- Baujahr 1974 - Wohnung wurde ca. 2009 neu ausgebaut
- DG mit Lift
- Wohnfläche ca. 77,16 m²
- 4 Zimmer + separate Küche
- HIGHLIGHT: ca. 27m² großer SÜD-BALKON
- EXTRA WC

- Badezimmer mit Dusche und Badewanne

- separater Abstellraum

- inkl. Kellerabteil mit ca. 2,47 m²

- separater Fahrradraum

- Münzwaschmaschine zur allgemeinen Benützung

- Zentralheizung (Gas)

- Energieausweis: HWB: 47 // fGEE: 1,03

- Betriebskosten Wohnung: ca. EUR 388,16 brutto (inkl. Heizung, Rücklagen,...)

Kaufpreis: EUR 299.000,-

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3,0% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können. Alle Anfragen bitte schriftlich.

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

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.