

Inserat ID: 166055

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

6410 Telfs

Tirol Österreich

Wohnfläche: 130m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1144m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

## Großzügliches Einfamilienhaus auf 1.144 qm großem Grund - Verkauf mit Wohnrecht & Leibrente



Familiendomizil mit Garage, 4 APs unter Carport, Lagerhalle und charmantem Garten

Zum Verkauf steht eine interessante bebaute Liegenschaft, die sich besonders für Anleger eignet und sich durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet. Auf einem großzügigen Grundstück mit 1.144 m<sup>2</sup> Fläche befindet sich ein Einfamilienhaus, das 1973 errichtet wurde, sowie eine angebaute Lagerhalle mit rund 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ein groß dimensionierter Carport mit

Platz für vier Fahrzeuge. Zusätzlich steht eine Garage zur Verfügung.

Das Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf Keller und Erdgeschoß. Es umfasst insgesamt sieben Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Ein Balkon mit rund 8 m<sup>2</sup>, eine Terrasse sowie ein natürlich belassener Garten sorgen für attraktive Freiflächen. Die Böden sind teils mit Parkett, teils mit Fliesen oder Holz ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie über Radiatoren mit einer Zentralheizung, die auf Hackschnitzelbasis betrieben wird. Eine Solaranlage ist ebenfalls vorhanden und unterstützt die nachhaltige Energieversorgung. Die derzeitigen Betriebskosten belaufen sich auf ca. ? 200,00 monatlich.

Das Objekt wird im gebrauchten, soliden Zustand angeboten und bietet großes Potenzial für Investoren. Der Verkauf erfolgt im Rahmen einer Leibrente mit zwei Leibrenteempfängern (Mann, geb. 1951, und Frau, geb. 1959), die ein lebenslanges Wohnrecht genießen.

## LAGEBESCHREIBUNG:

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil ?Moos?, der Teil eines gewachsenen Wohnviertels mit vorwiegend Einfamilienhäusern und kleineren Siedlungen ist. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In wenigen Minuten erreichen Bewohner Supermärkte, Banken, Cafés, Schulen und Busverbindungen ins Inntal und nach Innsbruck. Freizeitlich liegt die Adresse ideal: umgeben von Rad? und Wanderwegen entlang des Inntals und hinauf ins Seefelder Hochplateau, nahe gelegenen Naherholungszielen wie dem Möserer See und dem Wildmoossee sowie Golfplätzen und Loipen lädt die Region ganzjährig zu Aktivitäten ein.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Bebaute Liegenschaft

Grundstücksfläche: 1.144 m<sup>2</sup>

Bebauung: Einfamilienhaus mit Lagerhalle und großem Carport

Baujahr: 1973

Zimmer: 7

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>

Zustand: Gebraucht

Böden: Parkett, Fliesen, Holz

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Hackschnitzel

Solaranlage: vorhanden

Betriebskosten: dzt. ca. ? 200,00

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerke: Keller, Erdgeschoß

Balkon: ca. 8 m<sup>2</sup>

Terrasse: vorhanden

Garten: vorhanden

Lager: angebaute Lagerhalle mit ca. 150 m<sup>2</sup> Fläche

Parkplätze: Garage, 4 Abstellplätze unter dem Carport

Leibrenteempfänger 1: Mann, geb. 1951 - inkl. lebenslangem Wohnrecht

Leibrenteempfänger 2: Frau, geb. 1959 - inkl. lebenslangem Wohnrecht

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: ? 399.000,00 zzgl. ? 1.000,00 monatlich an Leibrente

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne bei uns, um weitere Details zu erfahren und einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

#### IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner  
geprüfte Immobilienmaklerin  
Mobil: +43 650 9805332  
E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at  
www.perfektimmo.at

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt  
Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen  
Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Makerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>  
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.  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen / Gesundheit / Arzt  
&lt;2.000m Apotheke &lt;2.000m Kinder & Schulen / Schule  
&lt;1.500m Kindergarten &lt;500m Höhere Schule  
&lt;10.000m Nahversorgung / Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige / Bank &lt;1.500m Geldautomat  
&lt;1.500m Post &lt;1.500m Polizei &lt;3.000m Verkehr / Bus &lt;500m Bahnhof  
&lt;1.500m Autobahnanschluss &lt;500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1144m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 130m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Zimmer: 7

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 200€

## Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel.: +43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at