



Inserat ID: 214166

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 340000€

Straße:

6410 Telfs

Tirol Österreich

### Kontaktinformationen:

Hans-Peter Zangerle

Tel: +43 660 7234700

hp.zangerle@perfektimmo.at

Wohnfläche: 71.39m<sup>2</sup>

## Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und TG-Platz



Schöne Familienwohnung in guter Lage

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2011 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen sehr guten Zustand und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien. Auf rund 71,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet sind, verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer, ein einladendes Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Gang mit praktischer Garderobe sowie ein Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Badezimmer

verfügt über eine Badewanne mit Regenbrause sowie ein Doppelwaschbecken, während ein separates WC den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in das Gesamtbild ein und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug. Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Laminat unterstreichen das gepflegte Erscheinungsbild der Wohnung. Beheizt wird die Einheit über eine zentrale Erdgasheizung mittels Radiatoren.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses und ist dank Personenaufzug bequem sowie barrierefrei zugänglich. Ein südwestlich ausgerichteter Balkon mit einer Fläche von ca. 6,89 m<sup>2</sup> lädt dazu ein, sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden im Freien zu genießen. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenplatz, der komfortables und sicheres Parken gewährleistet.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohngegend mit angenehmem Umfeld. Die Infrastruktur ist sehr gut: Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter ein MPreis in unmittelbarer Nähe, sind bequem erreichbar, ebenso Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und das Ortszentrum. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spazier- und Radwege, den Möserer See, den Seefelder See sowie eine schnelle Anbindung an die umliegende Bergwelt für vielfältige Outdoor-Aktivitäten wie Skifahren, Langlaufen und Rodeln. Nach Mösern, Seefeld und in die Leutasch ist es nicht weit!

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 2011

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 71,39 m<sup>2</sup>

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen, Laminat

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. ? 269,00 inkl. Rücklage

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Zugang barrierefrei

Balkon: ca. 6,89 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: ? 340.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

#### IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Hans-Peter Zangerle  
Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler  
Mobil: ?+43 660 72 34 700  
E-Mail: hp.zangerle@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 Maklerverordnung 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;1.000m  
Apotheke &lt;1.500m  
Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;500m  
Höhere Schule &lt;9.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;2.000m  
Sonstige  
Bank &lt;1.500m  
Geldautomat &lt;1.500m  
Post &lt;2.000m  
Polizei &lt;2.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof

&lt;2.000mAutobahnanschluss &lt;1.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 71.39m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 3

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 340000€

Nebenkosten: 196.4€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hans-Peter

Nachname: Zangerle

Tel.: +43 660 7234700

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)