

Inserat ID: 161224

erstellt am : 08.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 375000€

Straße: Gertrud-Fussenegger-Straße

6410 Telfs

Tirol Österreich

## Kontaktinformationen:

Robert T. Jindra-Hellebrand

Tel:

info@jindra-immobilien.at

Wohnfläche: 98.65m<sup>2</sup>

## Frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit großem Balkon nur ? 375.000.- inklusive Tiefgarage !



Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzipierter Immobilienreihändler
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine  
e-Mail an: info@jindra-immobilien.at



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Telfs in Tirol! Diese attraktive Wohnung im 3. Stock (kein Lift!) bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von ca. 99 m<sup>2</sup>, sondern auch einen unvergleichlichen Lebensstil, der die perfekte Kombination aus Komfort und Naturverbundenheit vereint.

Für einen Kaufpreis von nur ? 375.000.- inklusive Tiefgarage erwartet Sie eine gepflegte Immobilie, die keine Wünsche offenlässt. Der durchdachte Grundriss bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre und

sorgen dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Westbalkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Lassen Sie sich von dem beeindruckenden Ausblick verzaubern ? ob Bergblick, Stadtblick oder der beruhigende Grünblick, hier erleben Sie die Schönheit der Tiroler Natur hautnah. Genießen Sie den Sonnenuntergang bei einem Glas Wein und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Die Wohnung ist mit einer modernen Gas-Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt. Die große Einbauküche bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie zum Kochen und Bewirten Ihrer Gäste benötigen. Das Badezimmer mit Duschkombibadewanne lädt zu entspannenden Wellnessmomenten ein, während die getrennte Toilette zusätzlichen Komfort bieten. Zudem sorgt der gemütliche massive Fertigparkett für ein stilvolles Wohnambiente. Das Bad, das WC und die Küche wurden 2012 renoviert. Ebenso wurde der Boiler 2024 erneuert. Vor Kurzem (2025) wurden in der gesamten Wohnung die Böden ausgetauscht (Eiche-Parkett), Türstöcke und Wände frisch gestrichen (atmungsaktive Mineralfarbe) .

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Tiefgarage, die Ihnen nicht nur einen sicheren Parkplatz bietet, sondern auch den Komfort, im Winter nicht im Freien nach einem Parkplatz suchen zu müssen.

Die Lage ist ebenso unschlagbar. Telfs bietet Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Busverbindungen, die Sie schnell zu den umliegenden Städten bringen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, eine Apotheke, Schulen und Kindergärten für die kleinen Familienmitglieder, sowie Supermärkte und eine Bäckerei, die für Ihren täglichen Bedarf sorgen. Auch das Einkaufszentrum ist nur einen kurzen Fußweg entfernt und bietet Ihnen eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft in Telfs zu werden. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und das Leben in vollen Zügen genießen können. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% (derzeit besteht die Möglichkeit einer Befreiung von dieser Gebühr)

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

Finanzierungskosten lt. Bank

Anmerkung:

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail ([info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien e.U. vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&lt;750m
Apotheke	&lt;750m	Kinder
Schulen	Schule	&lt;500m
Kindergarten	&lt;500m	Höhere Schule
&lt;7.750m	Nahversorgung	Supermarkt
&lt;750m	Bäckerei	&lt;500m
Einkaufszentrum	&lt;1.000m	Sonstige
Bank	&lt;750m	Geldautomat
&lt;750m	Post	&lt;1.250m
Polizei	&lt;1.250m	Verkehr
Bus	&lt;250m	Autobahnanschluss
&lt;1.250m	Bahnhof	&lt;1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 98.65m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 375000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Robert T.

Nachname: Jindra-Hellebrand

E-Mail: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)