



Inserat ID: 215876

erstellt am : 11.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

6410 Telfs

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

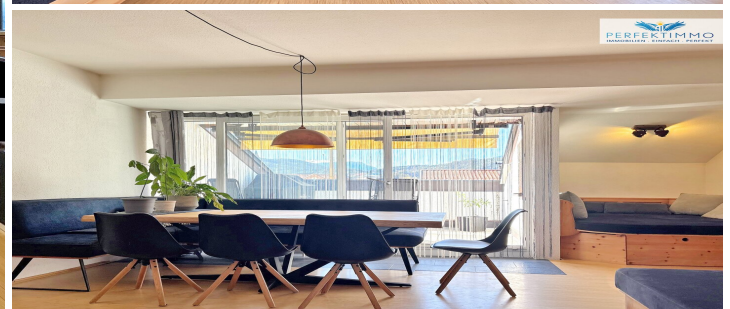
Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

Wohnfläche: 93.58m²

Nutzfläche: 102.46m²

4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Abstellplatz in zentrumsnaher Lage



Gemütliche Dachgeschosswohnung mit charmanten Dachschrägen

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 93,58 m² ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf großzügige Raumverhältnisse und eine funktionale Aufteilung legen. Die Einheit befindet sich im Dachgeschoss, dem 3. Obergeschoss eines Wohnhauses ohne Lift, und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Zuge einer Sanierung wurden

etwa im Jahr 2011 die Fenster erneuert und durch 2-fach verglaste Modelle ersetzt.

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Vorraum, ein geräumiges Wohnzimmer, drei gut nutzbare Schlafzimmer, eine separate Küche sowie einen praktischen Abstellraum. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet, während ein separates WC zusätzlichen Komfort bietet. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen sofortigen Bezug. Als Bodenbeläge wurden Parkett, Fliesen und Vinyl gewählt, die eine gelungene Kombination aus Wohnlichkeit und Funktionalität darstellen.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Ölheizung mittels Radiatoren, ergänzt durch einen gemütlichen Kachelofen, der mit Holz betrieben wird und besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre im Wohnzimmer sorgt. Eine westlich ausgerichtete Loggia mit ca. 8,82 m² lädt zum Entspannen ein und bietet Platz in der Sonne und einen traumhaften Ausblick. Zusätzlich stehen ein Kellerabteil mit ca. 5,31 m² sowie ein Abstellplatz im Freien zur Verfügung.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit vorwiegend niedriger Bebauung und viel Grün im direkten Umfeld. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer gut ausgebauten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Snacks, Schulen, Kindergärten und öffentlicher Verkehrsanbindung in kurzer Distanz. Die umliegende Natur sowie die Nähe zur Tiroler Bergwelt bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Radfahren und Wanderungen. Beliebt bei Kindern sind auch der zu Fuß gut erreichbare Ponyhof und der Spielplatz Widumanger.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Dachgeschoßwohnung

Baujahr: 1982

letzte Sanierung: ca. 2011 Fenstertausch (2-fach verglaste Fenster)

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 93,58 m²

Zustand: gepflegt

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen, Vinyl

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Öl

Zusatzheizung: Kachelofen | Holz

Betriebskosten: dzt. ca. ? 339,24 zzgl. ? 112,26 Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 121,4 kWh/m²a (Klasse D) | fGEE = 2,65 (Klasse E) | gültig bis 22.08.2031

Stockwerk: Dachgeschoß = 3. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Loggia: ca. 8,82 m²

Kellerabteil: ca. 5,31 m²

Parkplatz: 1 Abstellplatz im Freien

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: auf Anfrage

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

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 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

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. Bildinhalte (teilweise) mit KI generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
<500m Apotheke <1.000m Kinder <500m Kindergarten
<1.000m Höhere Schule <8.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige Bank <500m Geldautomat
<500m Post <1.000m Polizei <1.500m Verkehr Bus <500m Bahnhof

<1.500mAutobahnanschluss <1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 93.58m²

Nutzfläche: 102.46m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 121.4m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.65m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Nebenkosten: 212.32€

Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at