

SONNIGE
BAUGRÜNDE
IN TOPLAGE



City Real Treuhand GmbH
Fürstenweg 8
6020 Innsbruck
www.cityreal.at
+43 512/ 392131

Stefan Wötzer, MBA



+43 676/ 9352010



woetzer@cityreal.at



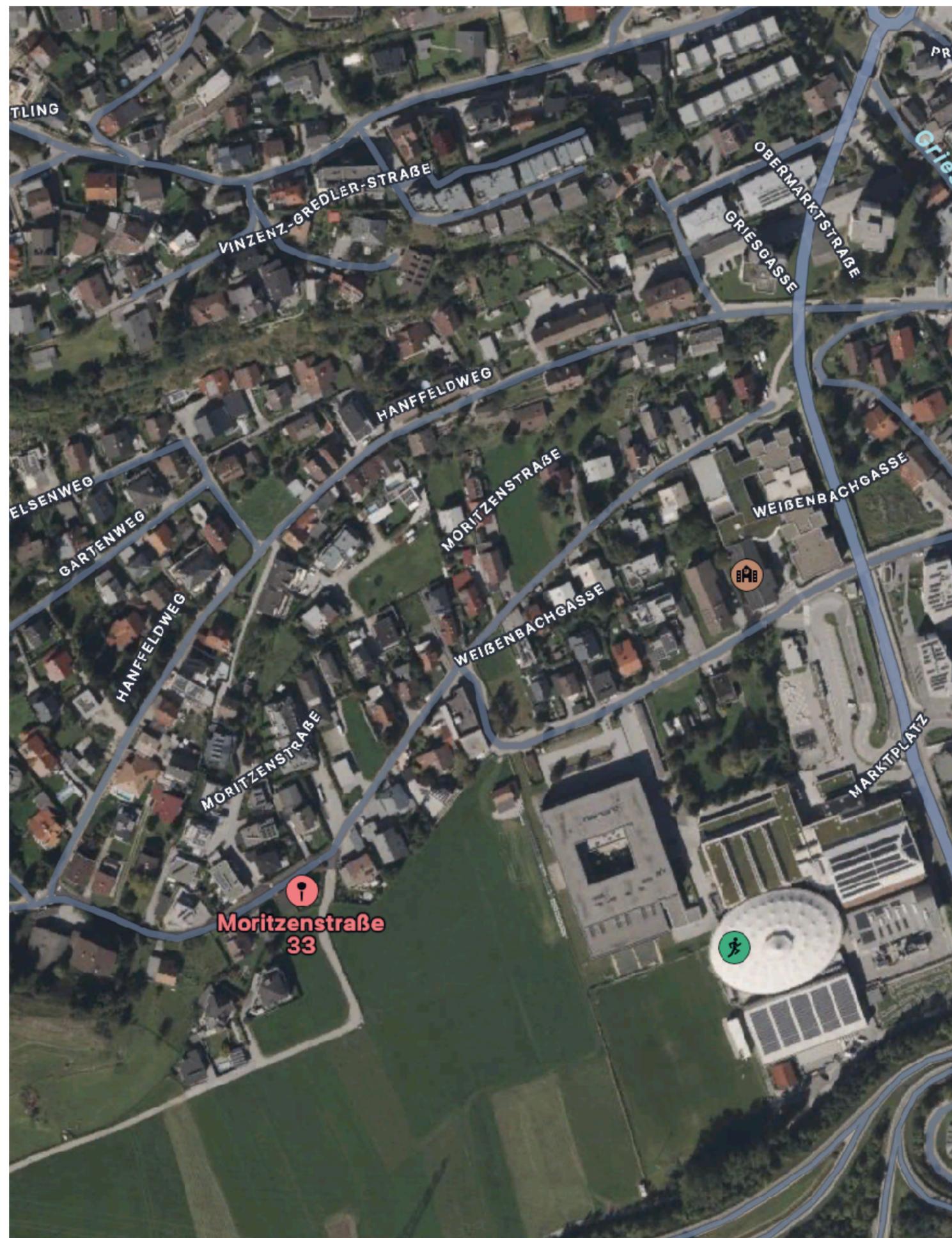
Folge mir/uns auf Instagram!
[@stefanwoetzer](https://www.instagram.com/stefanwoetzer)
[@cityreal.immobilien](https://www.instagram.com/cityreal.immobilien)

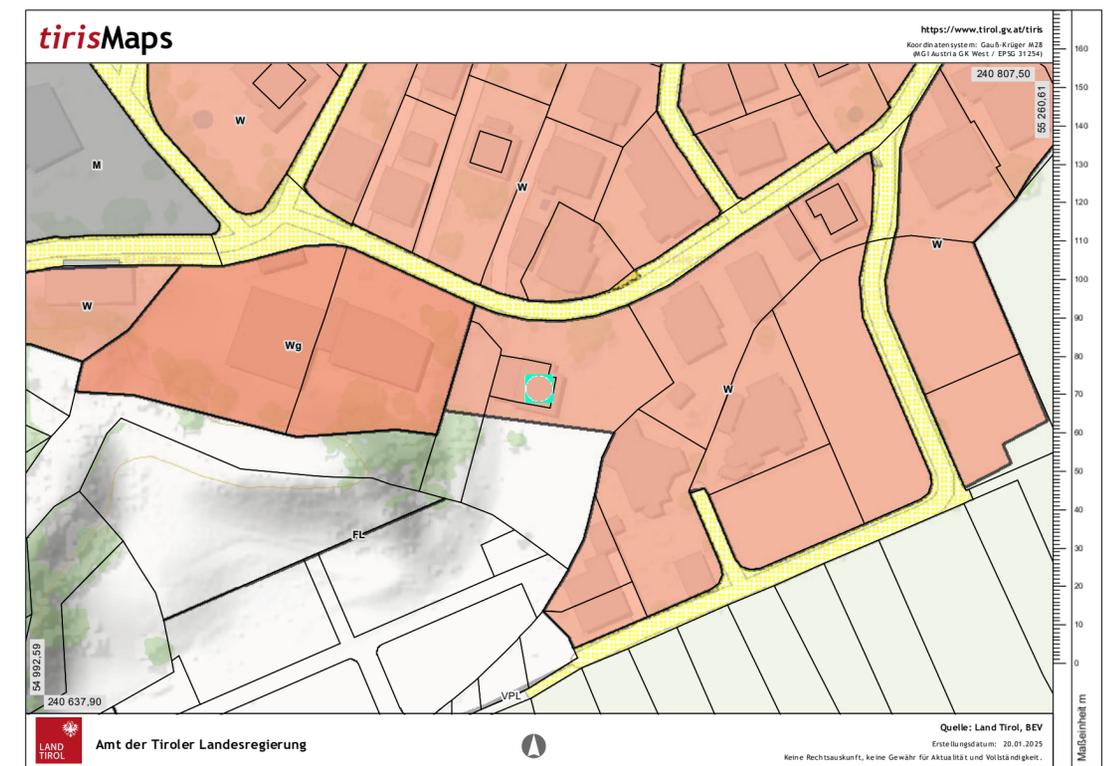
Fundament für Wohnträume

In einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen von Telfs, in der Moritzenstraße 37, bietet sich eine besondere Kaufgelegenheit:

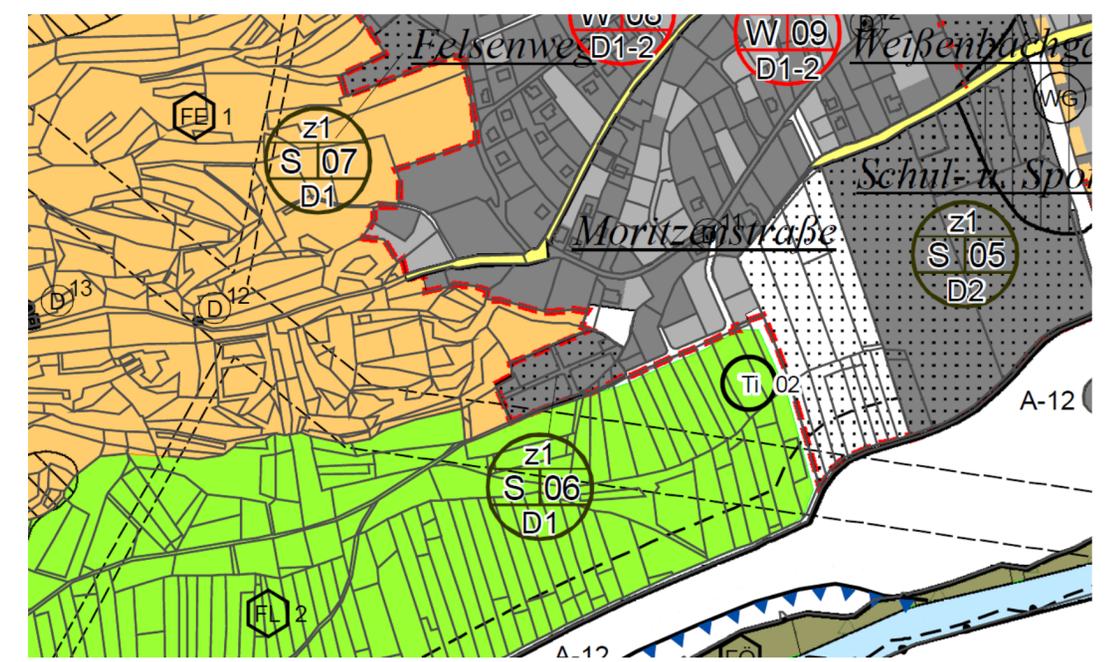
Ein großzügiges Grundstück mit Altbestand, lt. vorliegendem Teilungsplan (Entwurf, siehe S.6) auch teilbar. Die Lage besticht durch ihr gehobenes Umfeld, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Villen und viel Grün. Wer hier lebt, genießt die perfekte Balance aus Ruhe, Natur und erstklassiger Infrastruktur.

Als drittgrößte Gemeinde Tirols, verbindet Telfs die Vorteile eines städtischen Umfelds mit der natürlichen Schönheit der Alpenregion. Die hervorragende Anbindung an Innsbruck (nur ca. 25 Minuten mit dem Auto) sowie die Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs machen diesen Standort besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants und Sporteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Freizeitgestaltung lässt keine Wünsche offen - Wandern, Skifahren, Golfen oder Radfahren, alles ist möglich.

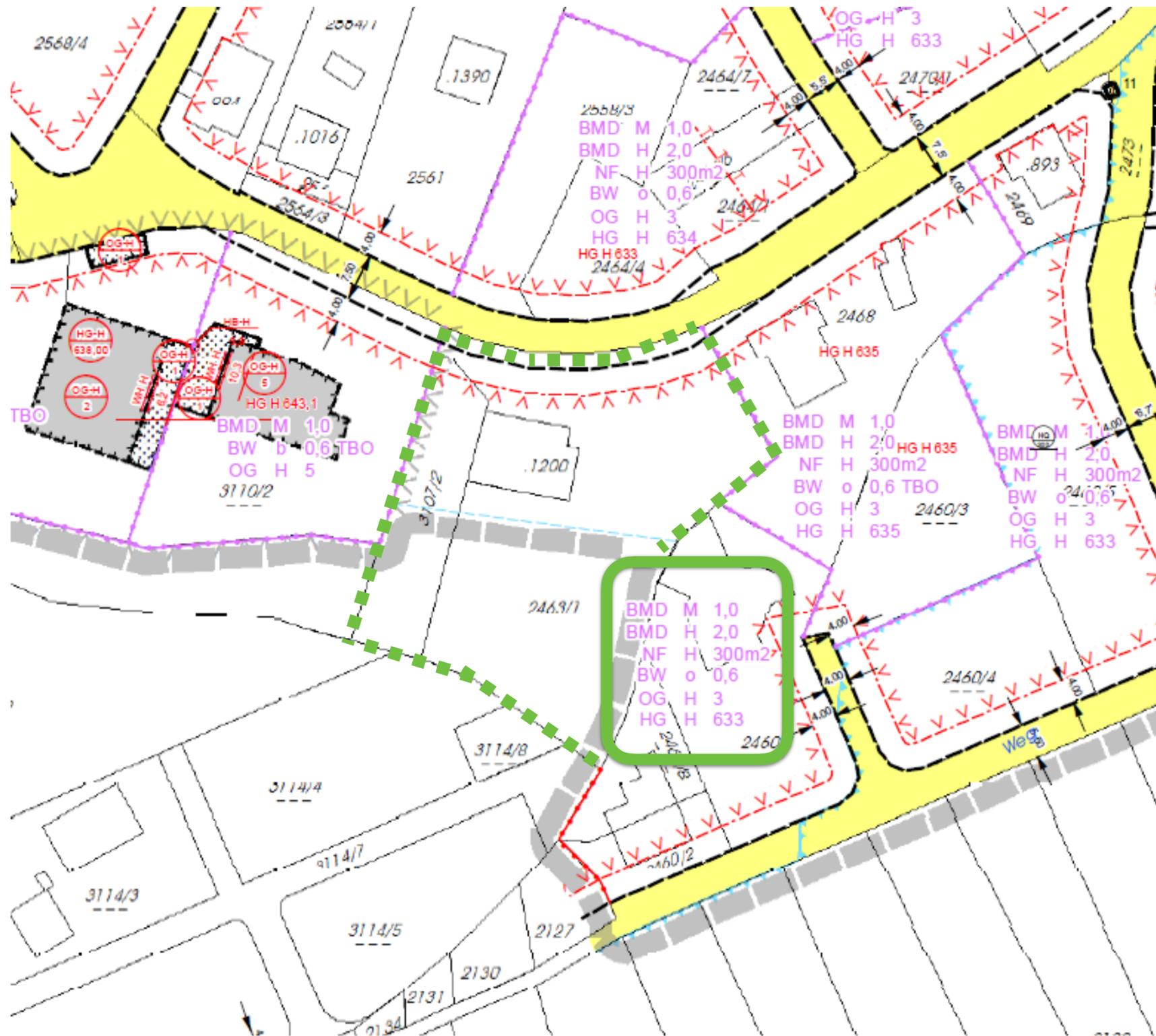




Flächenwidmungsplan



ÖRK2012 (derzeit rechtskräftig) baulicher Entwicklungsbereich W09 für Wohnen vorgesehen



Interessant für private Bauherren & künftige Projektentwicklungen

Für Häuslbauer:

Wer den Traum vom eigenen Haus in exklusiver Lage verwirklichen möchte, findet hier ein ideales Grundstück. Optimale Parzellengrößen (siehe S.6) in toller Wohnumgebung machen den Standort zur idealen Basis für ein langfristiges Zuhause.

Diese Liegenschaft in Telfs vereint eine exzellente Lage, eine Entwicklungsperspektive und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

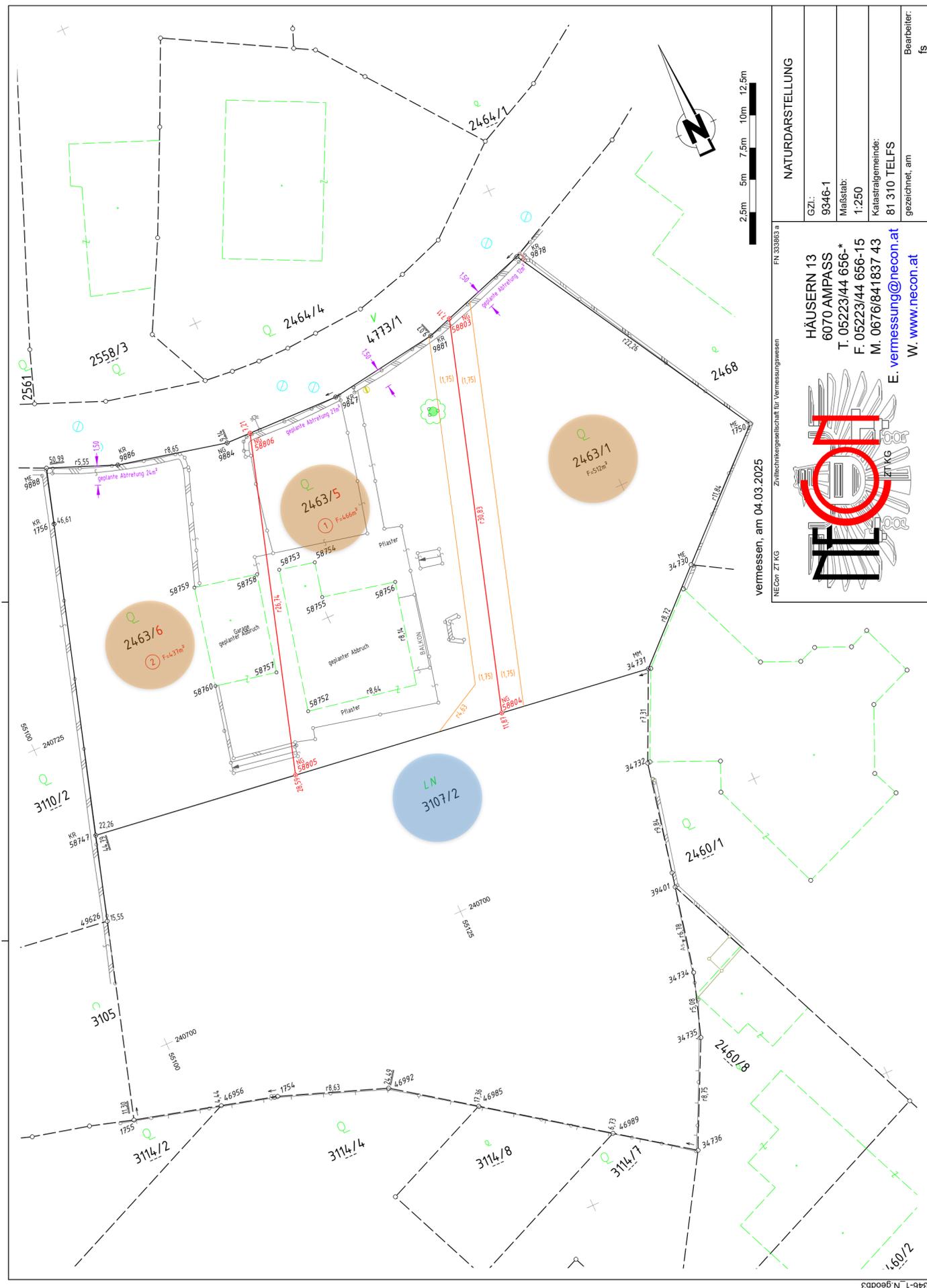
Für Projektentwickler:

Das Grundstück bietet die Möglichkeit, hochwertige Einfamilienhäuser in einer der gefragtesten Wohngegenden von Telfs zu realisieren. Durch die sofort bebaubaren Parzellen kann umgehend mit der Umsetzung begonnen werden.

Gerne informieren wir Sie bzgl. der Bebauungsparameter näher.

Bebauungsplan B074-Moritz, für gewidmeten Bereich Standardfestlegungen, an der Widmungsgrenze ist eine Teilung vorgesehen (siehe Entwurf Teilungsplan S.6). Abtretungsfläche Wegeverbreiterung





Attraktive Perspektiven

Die Gesamtliegenschaft ist für die Bebauung mit drei hochwertigen Einfamilienhäusern vorgesehen und bietet eine hervorragende Entwicklungschance für Projektentwickler sowie private Bauherren. Es umfasst sowohl bereits gewidmetes Bauland als auch eine Freilandfläche mit Entwicklungspotenzial (Bauland in Erwartung).

Die orange hinterlegten Grundstücke (gem. Teilungsvorschlag) sind bereits als Bauland gewidmeten und ermöglichen nach der Teilung eine sofortige Bebauung:

- GST 2463/6: ca. 437 m²
- GST 2463/5: ca. 466 m²
- GST 2463/1: ca. 512 m²

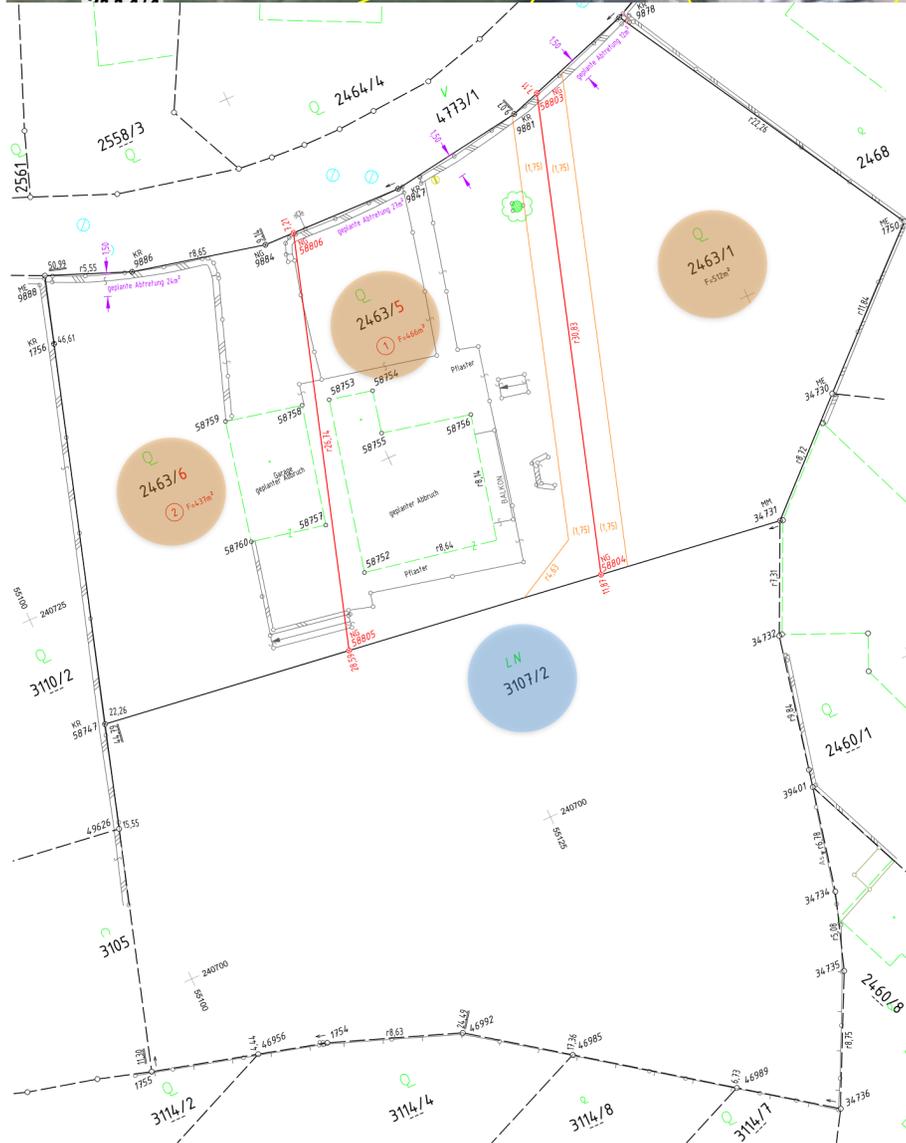
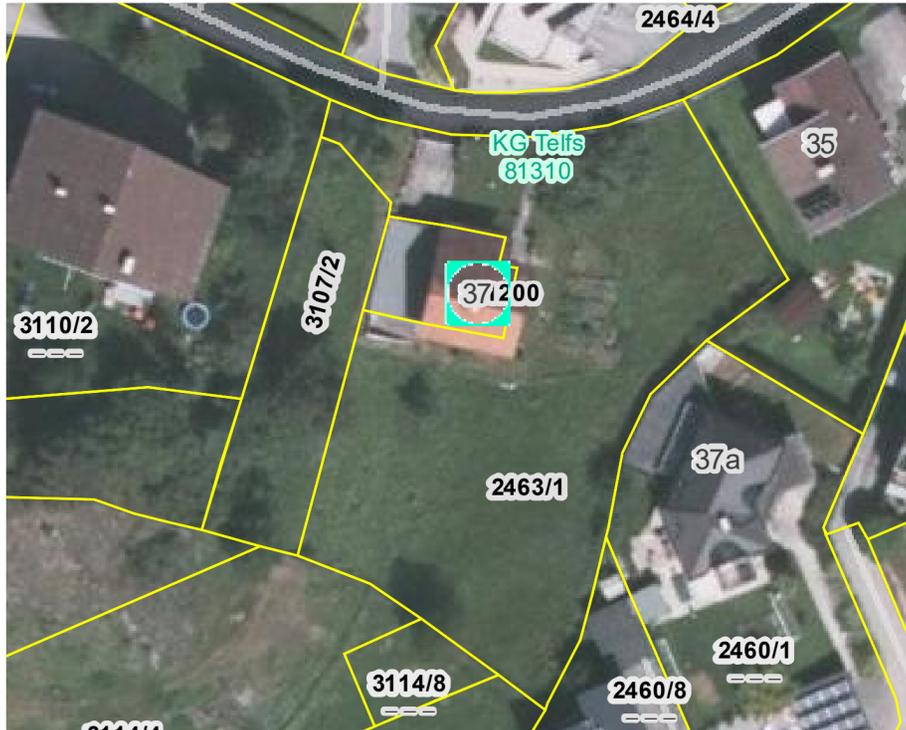
Das blau markierte (Freiland-)Grundstück hat Aussicht auf eine zukünftige Baulandwidmung und bietet daher mittelfristig eine exzellente Wertsteigerung:

- GST 3107/2: ca. 1.233 m²

Die anvisierte Parzellierung ermöglicht hoch-qualitative Grundstücke, die Raum für moderne Architektur, private Gärten und exklusive Wohnkonzepte bieten. Die ruhige, sonnige Lage mit herrlichem Blick auf die Tiroler Bergwelt macht das Areal besonders attraktiv.



ÜBERBLICK



Adresse	Moritzenstraße 37, 6410 Telfs
Liegenschaft bestehend aus Grundstücken:	2463/6 + 2463/5 + 2463/1 + 3107/2
Gesamtgröße	ca. 2.648 m ²
Teilungsvorschlag	
3 Parzellen	bereits als Bauland gewidmet
Grundstücks-Nr, Größe & Kaufpreis	GST 2463/6 ca. 437 m ² EUR 340.860,-
	GST 2463/5 ca. 466 m ² EUR 363.480,-
	GST 2463/1 ca. 512 m ² EUR 399.360,-
Kaufpreis Baugrundstücke gesamt	EUR 1.103.700,-
1 Parzelle	aktuell Freiland, Bauland in Erwartung
Grundstücks-Nr, Größe & Kaufpreis	GST 3107/2 ca. 1.233 m ² EUR 480.870,-
Kaufpreis GESAMT (3x Baugrund, 1x Freiland)	EUR 1.584.570,-

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

2,0 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungskosten (RA Dr. Martin Baldauf)

3,0 % zzgl. 20 % USt Vermittlungsprovision (City Real Treuhand GmbH)

Kundeninformation:

Die Firma City Real Treuhand GmbH agiert als Doppelmakler.

Tippfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



Das dürfen Sie von uns erwarten

Immobilien sind viel mehr als Grundstücke und umbauter Raum. Sie sind Zuhause und Heimat, der Ort, an dem wir wirklich leben. Wenn eine Wohnung oder ein Haus den Besitzer wechseln, geht es um mehr als nur um Sachwerte - ein Stück persönlicher Geschichte wird geschrieben. CITYREAL begleitet diesen Prozess integer und empathisch zum Erfolg. Wir wissen nicht nur um den Wert Ihrer Immobilie, sondern auch um den Wert persönlicher Beziehungen.

Mit Strategie zum Erfolg

Egal ob für den Immobilienverkauf, eine Immobilienbewertung oder die Vermietung Ihrer Liegenschaft; wir sind die Experten und kennen den Immobilienmarkt in Tirol besonders gut. Wir stehen Ihnen mit unserer Erfahrung für die erfolgreiche und zuverlässige Vermarktung Ihrer Immobilie mit vollem Einsatz zur Verfügung und entwickeln für jede Immobilie die richtige Strategie.

Transparente Dienstleistung

Das Maklerhonorar ist ein reines Erfolgshonorar, mit der eine Dienstleistung honoriert wird. Genau das wollen wir sein: ein Dienstleister, der die Betonung auf Leistung setzt, die Sie beurteilen können. Sie sollen zu jedem Zeitpunkt unserer Zusammenarbeit wissen, was wir gerade für Sie tun. Und: Wir sagen Ihnen das auch schon im Vorfeld und legen einen Arbeitsplan mit Ihnen fest. Offenheit ist unser Versprechen für die Bitte um Vertrauen.

Zeit für Menschen

Als unser Kunde stehen Sie bei allen Schritten im Mittelpunkt des Geschehens. Es liegt uns am Herzen, Ihre Bedürfnisse im Detail zu verstehen. So können wir bei unserer Beratung optimal auf Ihre persönliche Situation eingehen und die beste Lösung für Sie finden.

Innovation

Um neue Wege gehen zu können, muss man die neuen Wege auch kennen. Eine regelmäßige Fortbildung, das ständige Beobachten des Marktes und das Verfolgen aktueller Trends sowie ein starkes Netzwerk sind Grundvoraussetzung dafür. Unsere umfassende Marktkenntnis ermöglicht es, unseren Kunden maßgeschneiderte Lösungen anbieten zu können.

