

TELFS

OBERMARKTSTRASSE 21  
Wohn- & Geschäftshaus



BAUTRÄGER | PLANUNG | BAULEITUNG | GENERALUNTERNEHMER

*IM GRUNDE SIND ES  
IMMER DIE VERBINDUNGEN  
MIT MENSCHEN,  
DIE DEM LEBEN SEINEN  
SINN GEBEN.*



## OBERMARKTSTRASSE 21, TELFS



### *Erlebe das moderne Leben inmitten der idyllischen Marktgemeinde Telfs!*

*Ein neues Mehrparteienhaus mit fünf Wohneinheiten und einer geräumigen Gewerbefläche im Erdgeschoss wird hier errichtet. Die Wohnungen sind optimal aufgeteilt, mit je zwei Zweizimmer- und drei Dreizimmerwohnungen im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss. Im Erdgeschoss findest Du eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche, ideal für Einzelhandel, Büros oder Dienstleistungen.*

*Auch Deine Lagerplätze sind in unserem Gebäude bestens untergebracht, südwestlich im Erdgeschoss angeordnet und größtenteils im Innenraum. Und wenn Du mit dem Auto unterwegs bist, stehen Dir durch die Auskrugung des Gebäudes vier bequeme Stellplätze zur Verfügung.*

*Unser Wohn- & Geschäftshaus mitten in Telfs bietet Dir alles, was Du für ein modernes und komfortables Leben brauchst. Hier findest Du nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und Geschäften. Erlebe die Vorzüge dieser tollen Lage und vereinbare einen Beratungstermin!*

**DIE WOHNUNGEN WERDEN SCHLÜSSELFERTIG ERRICHTET UND SIND BÜRGERN DER MARKTGEMEINDE TELFS ZUR NUTZUNG ALS HAUPTWOHNSITZ DURCH DEN JEWEILIGEN EIGENTÜMER VORBEHALTEN.**



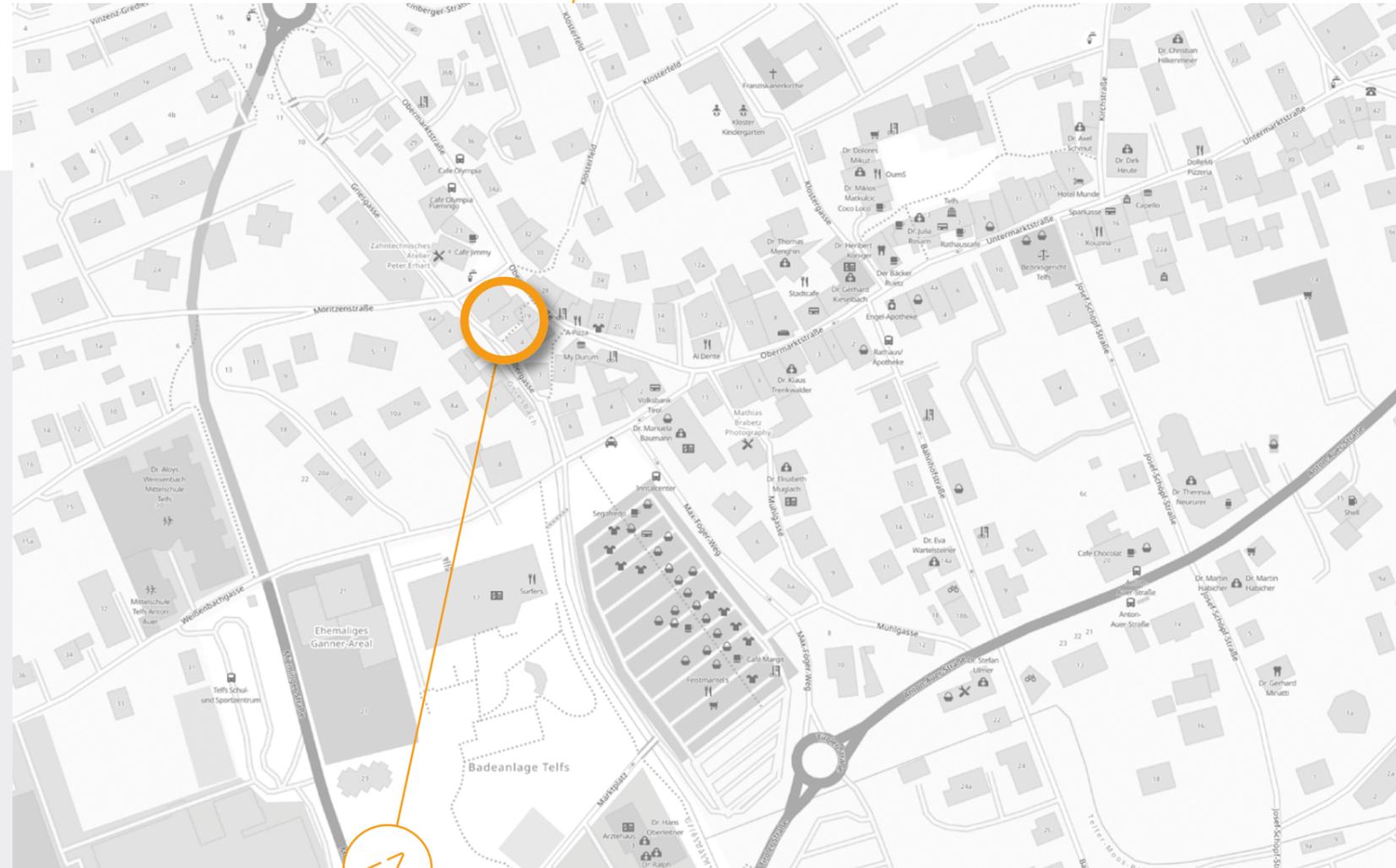
Höchster Komfort



Massivbauweise



Energiesystem  
Luftwärmepumpe



OBERMARKTSTRASSE 21, TELFS

## UMGEBUNG & LAGE



Mit einer hervorragenden Infrastruktur und verschiedenen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Supermärkten und Banken, die innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar sind, ist Telfs der perfekte Ort, um zu leben und zu wohnen. Genieße eine breite Palette an Sporteinrichtungen wie Schwimmbad, Kletterwand, Sportplatz und Tennisanlage sowie den Golfplatz Wildmoos und die unzähligen Rad- und Wanderwege.

In Telfs findest Du alles, was Du brauchst, um ein aktives und erfülltes Leben zu führen. Die Marktgemeinde ist verkehrsgünstig gelegen und durch die Anbindung an die Inntalautobahn und die Arlbergbahn leicht zu erreichen.

### Anbindungen:

- Bushaltestelle nach Innsbruck: 1 Min. Fußweg
- Kindergarten Telfs / Markt: 4 Min. Fußweg
- Inntal Center: 4 Min. Fußweg
- Ärztehaus Telfs: 5 Min. Fußweg
- Volksschule Josef Schweinester: 5 Min. Fußweg
- Bahnhof Telfs / Pfaffenhofen: 5 Min. Auto
- Bergbahnen Rosshütte: 22 Min. Auto
- Zentrum Innsbruck: 27 Min. Auto



INDIVIDUELL GEPLANTE WOHNTRÄUME

## BAU- & AUSSTATTUNGSQUALITÄT

*Wir möchten Dir die beste Bau- und Ausstattungsqualität bieten, die Du Dir wünschen kannst.*

*Unsere Wohnungen und Häuser werden individuell geplant und auf Deine Bedürfnisse abgestimmt. Wir verwenden ausschließlich hochwertige Materialien und moderne Technik, um Dir das perfekte Zuhause zu schaffen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Dich, um Vertrauen und Sicherheit aufzubauen.*

*Es geht hier um Deine ganz besondere Wohlfühloase, nicht nur um irgendeine Immobilie. Wir schaffen einen Raum, in dem Du zur Ruhe kommen und neue Energie tanken kannst. Uns ist bewusst, dass Du uns eine der wichtigsten Entscheidungen anvertraust und wir werden diese vertrauensvoll und respektvoll behandeln.*

*Wenn Du mehr über unsere Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Details zu unseren Objekten erfahren möchtest, informieren wir Dich gerne persönlich. Vereinbare einfach einen Termin mit uns und lass Dich von unserem Team beraten.*



6 EINHEITEN PROVISIONSFREI & DIREKT VOM BAUTRÄGER

## ÜBERSICHT



Top	Ebene	Typ	Wohnfläche	Terrasse / Balkon	Keller / Lager	Stellplatz	Seite
TOP 1	1. OG	3-Zimmer Wohnung	75,16 m <sup>2</sup>	6,08 m <sup>2</sup>	2,67 m <sup>2</sup>	auf Anfrage	10 – 11
TOP 2	1. OG	2-Zimmer Wohnung	48,20 m <sup>2</sup>	5,56 m <sup>2</sup>	2,18 m <sup>2</sup>	auf Anfrage	12 – 13
TOP 3	2. OG	3-Zimmer Wohnung	75,16 m <sup>2</sup>	6,08 m <sup>2</sup>	3,49 m <sup>2</sup>	auf Anfrage	14 – 15
TOP 4	2. OG	2-Zimmer Wohnung	48,48 m <sup>2</sup>	5,54 m <sup>2</sup>	2,47 m <sup>2</sup>	auf Anfrage	16 – 17
TOP 5	3. OG	3-Zimmer Wohnung	67,97 m <sup>2</sup>	20,42 m <sup>2</sup>	3,51 m <sup>2</sup>	auf Anfrage	18 – 19
TOP 6	EG	Geschäftslokal	27,21 m <sup>2</sup>	–	4,25 m <sup>2</sup>	auf Anfrage	20 – 21



WILLKOMMEN IM NEUEN ZUHAUSE

# TOP 1



OBERMARKTSTRASSE 21, TELFS

1. OBERGESCHOSS  
3-ZIMMER WOHNUNG



Kochen, Essen, Wohnen	30,77 m <sup>2</sup>
Gang	8,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,96 m <sup>2</sup>
Kind	14,69 m <sup>2</sup>

---

**WOHNNUTZFLÄCHE** 75,16 m<sup>2</sup>

Lager	2,67 m <sup>2</sup>
Balkon	6,08 m <sup>2</sup>

---

**TOP FLÄCHE** 83,91 m<sup>2</sup>

---

**KAUFPREIS** AUF ANFRAGE

---

**PARKEN** AUF ANFRAGE

Die dargestellten Abbildungen sind lediglich Vorschläge und dienen rein zu Präsentationszwecken. Sie sind maßstabslos und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Möbel und Bepflanzung sind symbolisch dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Bitte beachte, dass bei der Möblierung Naturmaße zu berücksichtigen sind. Es gilt der Leistungsumfang laut BAB und es können Maßtoleranzen bis zu 3% auftreten. Alle Maße beziehen sich auf Rohbaumaße. Satz- und Druckfehler vorbehalten.

## TOP 2



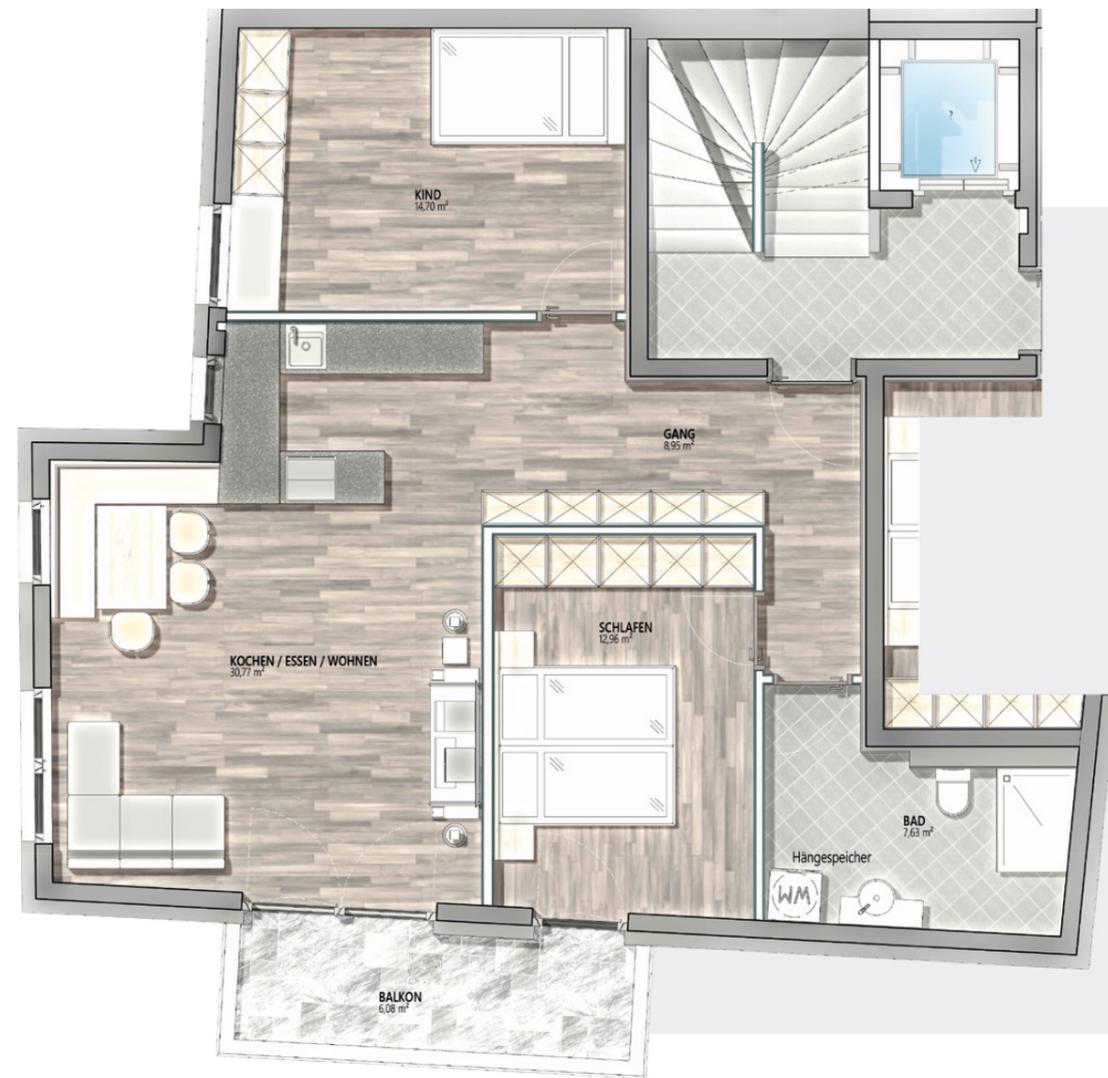
OBERMARKTSTRASSE 21, TELFS

1. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER WOHNUNG



Kochen, Essen, Wohnen	27,15 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,97 m <sup>2</sup>
Bad	5,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,59 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>48,20 m<sup>2</sup></b>
Lager	2,18 m <sup>2</sup>
Balkon / Loggia	5,56 m <sup>2</sup>
<b>TOP FLÄCHE</b>	<b>55,93 m<sup>2</sup></b>
<b>KAUFPREIS</b>	<b>AUF ANFRAGE</b>
<b>PARKEN</b>	<b>AUF ANFRAGE</b>
Stellplätze	

Die dargestellten Abbildungen sind lediglich Vorschläge und dienen rein zu Präsentationszwecken. Sie sind maßstabslos und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Möbel und Bepflanzung sind symbolisch dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Bitte beachte, dass bei der Möblierung Naturmaße zu berücksichtigen sind. Es gilt der Leistungsumfang laut BAB und es können Maßtoleranzen bis zu 3% auftreten. Alle Maße beziehen sich auf Rohbaum Maße. Satz- und Druckfehler vorbehalten.



DEINE PERSÖNLICHE WOHLFÜHLOASE

## TOP 3



OBERMARKTSTRASSE 21, TELFS

2. OBERGESCHOSS  
3-ZIMMER WOHNUNG



Kochen, Essen, Wohnen	30,77 m <sup>2</sup>
Gang	8,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,96 m <sup>2</sup>
Kind	14,70 m <sup>2</sup>

---

**WOHNNUTZFLÄCHE** 75,16 m<sup>2</sup>

Lager	3,49 m <sup>2</sup>
Balkon	6,08 m <sup>2</sup>

---

**TOP FLÄCHE** 84,73 m<sup>2</sup>

---

**KAUFPREIS** AUF ANFRAGE

---

**PARKEN** AUF ANFRAGE

Die dargestellten Abbildungen sind lediglich Vorschläge und dienen rein zu Präsentationszwecken. Sie sind maßstabslos und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Möbel und Bepflanzung sind symbolisch dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Bitte beachte, dass bei der Möblierung Naturmaße zu berücksichtigen sind. Es gilt der Leistungsumfang laut BAB und es können Maßtoleranzen bis zu 3% auftreten. Alle Maße beziehen sich auf Rohbaum Maße. Satz- und Druckfehler vorbehalten.

ERLEBE HÖCHSTEN WOHNKOMFORT

## TOP 4



OBERMARKTSTRASSE 21, TELFS

2. OBERGESCHOSS  
2-ZIMMER WOHNUNG



Kochen, Essen, Wohnen	27,66 m <sup>2</sup>
Gang	3,74 m <sup>2</sup>
Bad	5,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,59 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>48,48 m<sup>2</sup></b>
Lager	2,47 m <sup>2</sup>
Balkon / Loggia	5,54 m <sup>2</sup>
<b>TOP FLÄCHE</b>	<b>56,48 m<sup>2</sup></b>
<b>KAUFPREIS</b>	<b>AUF ANFRAGE</b>
<b>PARKEN</b>	<b>AUF ANFRAGE</b>
Stellplätze	

Die dargestellten Abbildungen sind lediglich Vorschläge und dienen rein zu Präsentationszwecken. Sie sind maßstabslos und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Möbel und Bepflanzung sind symbolisch dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Bitte beachte, dass bei der Möblierung Naturmaße zu berücksichtigen sind. Es gilt der Leistungsumfang laut BAB und es können Maßtoleranzen bis zu 3% auftreten. Alle Maße beziehen sich auf Rohbaum Maße. Satz- und Druckfehler vorbehalten.





EINZIEHEN UND LEBEN

TOP 5

OBERMARKTSTRASSE 21, TELFS

3. OBERGESCHOSS  
3-ZIMMER WOHNUNG

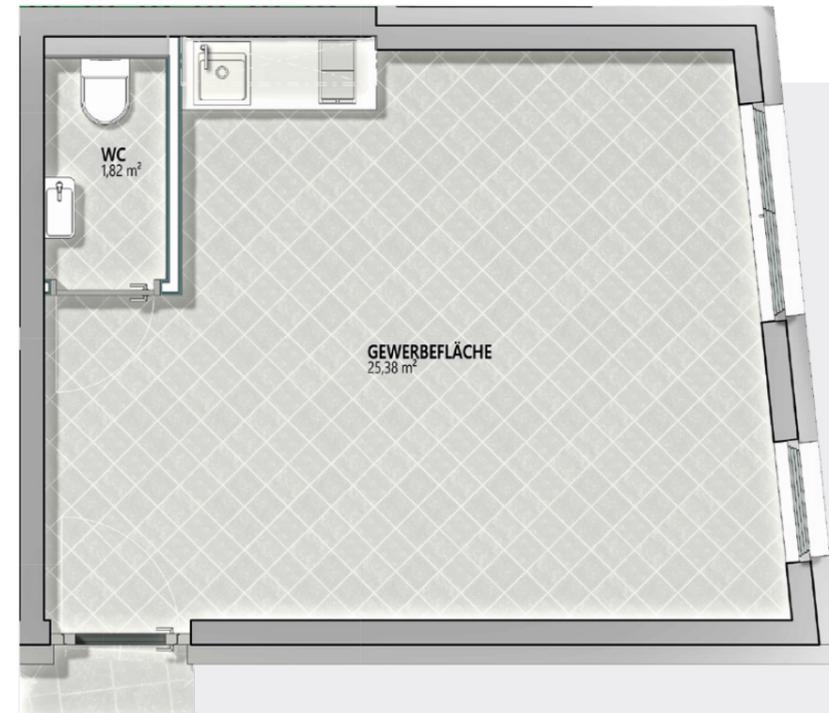


Kochen, Essen, Wohnen	28,92 m <sup>2</sup>
Gang	8,70 m <sup>2</sup>
Bad	6,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,65 m <sup>2</sup>
Kind	9,89 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>67,97 m<sup>2</sup></b>
Lager	3,51 m <sup>2</sup>
Terrasse / Loggia	20,42 m <sup>2</sup>
<b>TOP FLÄCHE</b>	<b>91,90 m<sup>2</sup></b>
<b>KAUFPREIS</b>	<b>AUF ANFRAGE</b>
<b>PARKEN</b>	<b>AUF ANFRAGE</b>
Stellplätze	AUF ANFRAGE

Die dargestellten Abbildungen sind lediglich Vorschläge und dienen rein zu Präsentationszwecken. Sie sind maßstabslos und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Möbel und Bepflanzung sind symbolisch dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Bitte beachte, dass bei der Möblierung Naturmaße zu berücksichtigen sind. Es gilt der Leistungsumfang laut BAB und es können Maßtoleranzen bis zu 3% auftreten. Alle Maße beziehen sich auf Rohbaumaße. Satz- und Druckfehler vorbehalten.

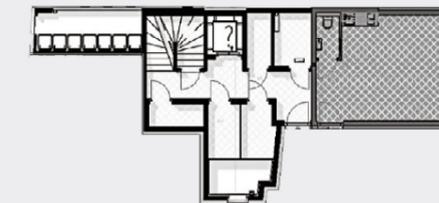
ERÖFFNE DIR NEUE MÖGLICHKEITEN

## TOP 6



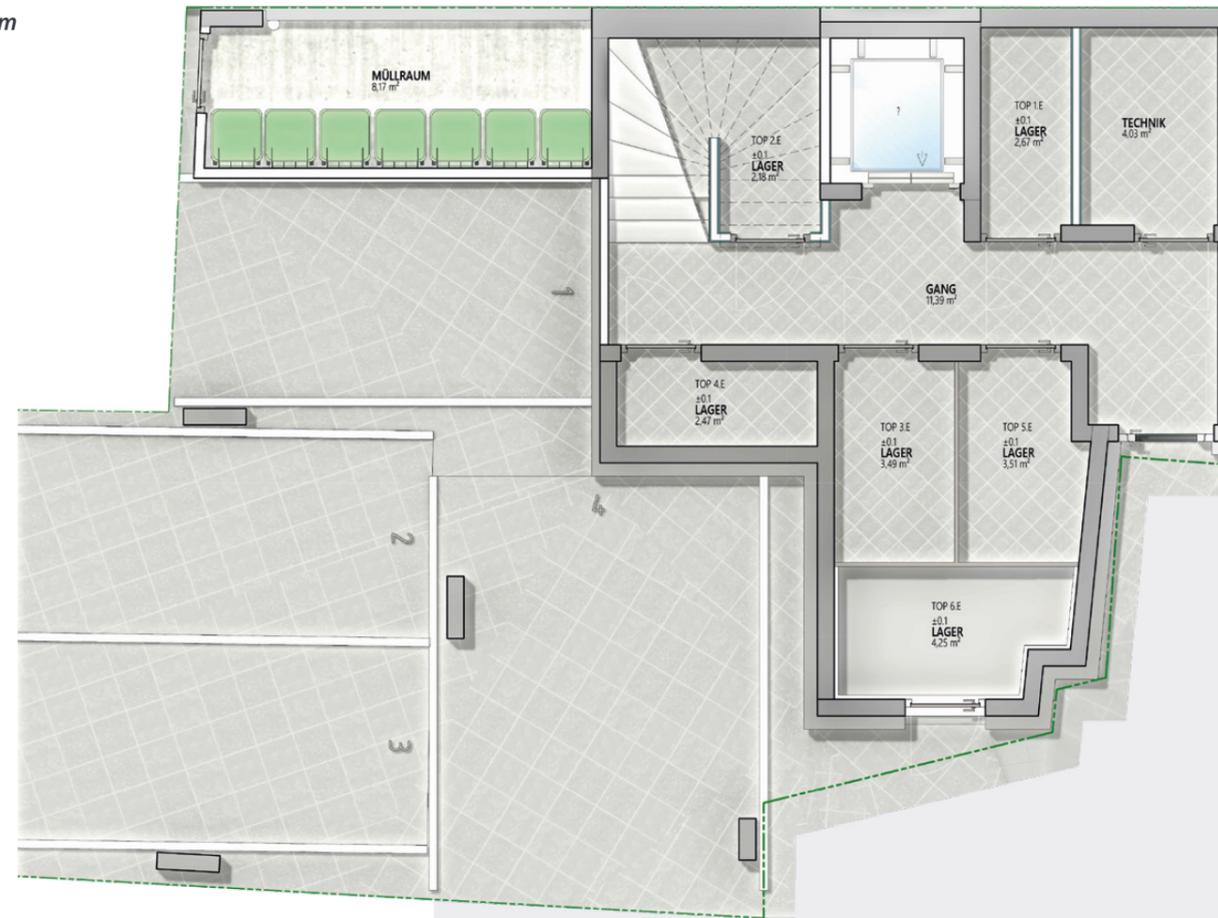
OBERMARKTSTRASSE 21, TELFS

ERDGESCHOSS  
GESCHÄFTSLOKAL



Gewerbefläche	25,39 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE</b>	<b>27,21 m<sup>2</sup></b>
Lager	4,25 m <sup>2</sup>
<b>TOP FLÄCHE</b>	<b>31,45 m<sup>2</sup></b>
<b>KAUFPREIS</b>	<b>AUF ANFRAGE</b>
<b>PARKEN</b>	<b>AUF ANFRAGE</b>
Stellplätze	AUF ANFRAGE

Die dargestellten Abbildungen sind lediglich Vorschläge und dienen rein zu Präsentationszwecken. Sie sind maßstabslos und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Möbel und Bepflanzung sind symbolisch dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Bitte beachte, dass bei der Möblierung Naturmaße zu berücksichtigen sind. Es gilt der Leistungsumfang laut BAB und es können Maßtoleranzen bis zu 3% auftreten. Alle Maße beziehen sich auf Rohbaumaße. Satz- und Druckfehler vorbehalten.



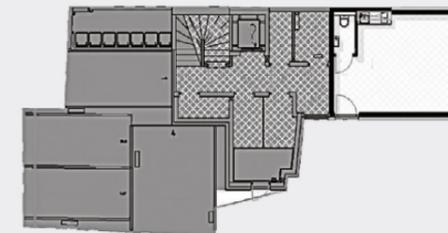
WIR HABEN AN ALLES GEDACHT

## LAGERRÄUME & STELLPLÄTZE



OBERMARKTSTRASSE 21, TELFS

ERDGESCHOSS  
LAGERRÄUME & STELLPLÄTZE



### IN DEINER EINHEIT INKLUDIERT

Lager TOP 1	2,67 m <sup>2</sup>
Lager TOP 2	2,18 m <sup>2</sup>
Lager TOP 3	3,49 m <sup>2</sup>
Lager TOP 4	2,47 m <sup>2</sup>
Lager TOP 5	3,51 m <sup>2</sup>
Lager TOP 6	4,25 m <sup>2</sup>

### ALLGEMEINFLÄCHEN

Müllraum	8,17 m <sup>2</sup>
Technikraum	4,03 m <sup>2</sup>

### STELLPLÄTZE – ZUSÄTZLICH AUF ANFRAGE

Stellplatz 1
Stellplatz 2
Stellplatz 3
Stellplatz 4

Die dargestellten Abbildungen sind lediglich Vorschläge und dienen rein zu Präsentationszwecken. Sie sind maßstabslos und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Möbel und Bepflanzung sind symbolisch dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Bitte beachte, dass bei der Möblierung Naturmaße zu berücksichtigen sind. Es gilt der Leistungsumfang laut BAB und es können Maßtoleranzen bis zu 3% auftreten. Alle Maße beziehen sich auf Rohbaumaße. Satz- und Druckfehler vorbehalten.



DIE WICHTIGSTEN GRUNDSTEINE IN EINER BEZIEHUNG:

## VERTRAUEN UND EHRlichkeit

Wir von Pichler Bau verstehen, dass es bei der Wahl einer Wohnimmobilie um mehr geht, als nur um ein Gebäude. Es geht darum, einen einzigartigen, persönlichen und wertvollen Rückzugsort zu schaffen – einen Ort, an dem Du Energie und Kraft tanken und Dich sicher und geborgen fühlen kannst. Wir sind uns der Verantwortung bewusst, die Du uns damit übertragen hast, und behandeln diese Entscheidung mit größtem Respekt und Vertrauen.

Dabei nehmen wir uns die nötige Zeit, um mit Dir gemeinsam eine vertrauensvolle Beziehung aufzubauen. Denn in einer Zeit, in der alles schneller geht, sind Zeit und Geduld wichtiger denn je. Von der Planung über den Bau bis hin zum Verkauf lassen wir unseren Objekten genügend Zeit, um etwas Wundervolles und Einzigartiges für Dich entstehen zu lassen.

**Wir stehen mit unserem Namen dafür ein, dass Du mit uns an Deiner Seite die perfekte Wohlfühloase finden wirst.**

**Johann Pichler**  
Baumeister Dipl. Ing. (FH)

M: johann@pichler-bau.com



**Manuel ist der Kopf hinter der Architektur bei Pichler Bau.**

Dank seiner kreativen Herangehensweise und Leidenschaft für Architektur wird jedes Bauprojekt unter Manuels Leitung fachmännisch und detailverliebt umgesetzt. Mit seiner zielbewussten und projektorientierten Persönlichkeit ist er der ideale Ansprechpartner für Bauvorhaben jeder Art.

**Ing. Manuel Tratter**  
Baumeister, Architektur,  
Bauleitung

M: manuel@pichler-bau.com



**Philipp ist der Mann vor Ort und sorgt dafür, dass alles auf der Baustelle reibungslos abläuft.**

Mit seiner strukturierten und professionellen Arbeitsweise behält er auch in stressigen Situationen immer einen kühlen Kopf. Dank seiner Wohnbauprojekt-Erfahrung behält er den Überblick und setzt Deine Immobilie qualitätsorientiert nach Plan um.

**Ing. Philipp Kienast**  
Bauleitung

M: philipp@pichler-bau.com



**Claudia sorgt mit ihrer liebevollen und verständnisvollen Art dafür, dass sich jeder im Team einfach rundum wohlfühlt.**

Und dabei geht sie keine Kompromisse ein: Jedes Teammitglied und jeder Kunde sind ihr wichtig. Neben all ihren Tätigkeiten in der Kundenkommunikation jongliert sie auch noch Finanzen und Rechnungen und kümmert sich gewissenhaft um die Administration.

**Claudia Pichler**  
Abwicklung, Buchhaltung,  
Kundenkontakt

M: claudia@pichler-bau.com



**Sandra ist das Herzstück der Kundenbetreuung bei Pichler Bau und Hauptansprechpartnerin für unsere Geschäftspartner.**

Mit ihrer freundlichen, einfühlsamen und kommunikativen Art sorgt sie dafür, dass unsere Kunden sich bei uns wohl und verstanden fühlen. Ihre Stärken: verständnisvolles Zuhören, erfolgreiche Kommunikation und ein außergewöhnliches Gespür für alles rund um gelungene Bauprojekte.

**Sandra Neuner**  
Abwicklung, Kundenkontakt

M: sandra@pichler-bau.com



NOTIZEN UND WÜNSCHE FÜR DEIN PERFEKTES ZUHAUSE

## VOM TRAUM ZUR REALITÄT

27



**GOOD TO KNOW:  
NEBENKOSTEN VOM  
GESAMTKAUFPREIS**

- 3,50% Grunderwerbssteuer
- 1,10% Eintragungsgebühr
- 1,50% zzgl. 20% MwSt.  
Kaufvertragserrichtung  
und Treuhandschaft  
(ohne Barauslagen)

**KEINE MAKLERGEBÜHREN**





**PICHLER BAU GmbH**

Boden-Niederlög 13, 6105 Leutasch, T: +43 5214 20669, M: [office@pichler-bau.com](mailto:office@pichler-bau.com), [www.pichler-bau.com](http://www.pichler-bau.com) **f** **@**

**RECHTLICHES / V1**

*Vorabzug: Vorbehaltlich erforderlicher, behördlich auftragener oder technisch notwendiger Änderungen. Die dargestellten Abbildungen sind lediglich Vorschläge und dienen rein zu Präsentationszwecken. Sie sind maßstabslos und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Möbel und Bepflanzung sind symbolisch dargestellt und nicht im Kaufpreis enthalten. Bitte beachte, dass bei der Möblierung Naturmaße zu berücksichtigen sind. Es gilt der Leistungsumfang laut BAB und es können Maßtoleranzen bis zu 3% auftreten. Alle Maße beziehen sich auf Rohbaum Maße. Satz- und Druckfehler vorbehalten.*

