

**Wattens: Schöne 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Tiefgaragen-Stellplatz**



**Objektnummer: 1940/43**

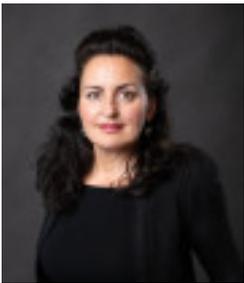
**Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6112 Wattens
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	76,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	364,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Silvija Andrasevic

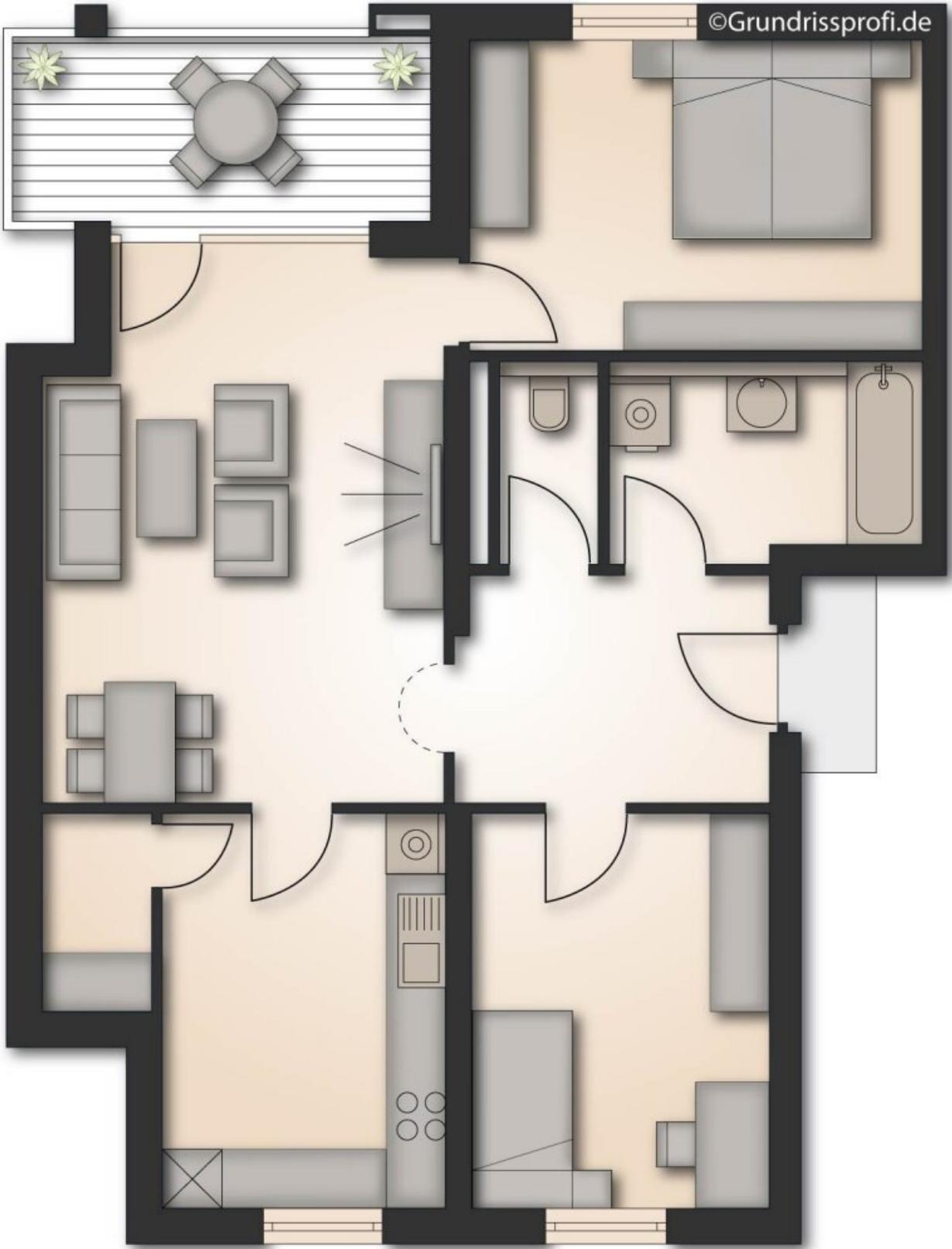
Immobilien Silvija  
Dr. Karl-Stainer-Strasse 31  
6112 Wattens

T +43 6767732388









## Objektbeschreibung

Wattens, eine charmante Marktgemeinde mit rund 7.880 Einwohnern, liegt nur ca. 13 km östlich von Innsbruck und ist weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt – nicht zuletzt durch den Stammsitz von Swarovski und die weltberühmten Kristallwelten, der zweitmeistbesuchten Sehenswürdigkeit Österreichs.

Doch Wattens hat noch viel mehr zu bieten: Eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und die Nähe zur Natur machen diesen Ort zum idealen Lebensmittelpunkt – für Paare, Familien und alle, die die Verbindung aus Stadt und Natur schätzen.

### Top-Lage & Lebensqualität

? Sport & Freizeit: Freibad, Tennisplätze, Fußball- und Eislaufplatz, Rad- und Wanderwege, Rodelbahn

? Nahversorgung: Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Restaurants und Cafés in direkter Umgebung

? Familienfreundlich: Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig erreichbar

? Perfekte Verkehrsanbindung: Schnelle Anbindung nach Innsbruck und ins Inntal

### Charmante 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Wohnanlage

Diese großzügige und kinderfreundliche Anlage bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für Familien, darunter einen großen Kinderspielplatz, Erholungsbänke für Jung und Alt sowie einen separaten Fußballplatz in der Nähe – perfekt für gemeinschaftliche Aktivitäten und eine familienfreundliche Umgebung.

Die helle und durchdacht geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage (Baujahr ca. 1996).

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Vorraum mit viel Stauraum
- Helles Wohnzimmer mit gemütlichem Essbereich
- Sonniger Balkon (ca. 7,59 m<sup>2</sup>) mit freiem Blick ins Grüne – perfekt zum Entspannen

- Separate, voll ausgestattete Küche (im Kaufpreis inkludiert)
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Großes Kinder- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

Die südwestliche Ausrichtung und die großen Fensterflächen schaffen eine freundliche, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

### **Weitere Highlights**

- Kellerabteil mit ca. 7,17 m<sup>2</sup> – praktischer Stauraum
- Tiefgaragenplatz
- Besucherparkplätze im Außenbereich vorhanden
- Balkon mit ca. 7,59 m<sup>2</sup>
- Großzügige und kinderfreundliche Wohnanlage

### **Jetzt Besichtigung vereinbaren!**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie – **Besichtigungstermine sind auch am Wochenende möglich!**

Ich freue mich auf Ihren Anruf.

### **Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Gerne unterstütze ich Sie professionell und zuverlässig – kontaktieren Sie mich jederzeit!

### **Bitte beachten Sie:**

Aufgrund der Nachweispflicht können Anfragen **nur mit vollständigen Kontaktdaten** (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantwortet werden.

**Tipp:** Nicht alle Immobilien sind online sichtbar – teilen Sie uns einfach Ihren Suchwunsch mit!

## **Provision:**

Im Falle eines erfolgreichen Kaufabschlusses erlauben wir uns, **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** in Rechnung zu stellen.

Für weitere Informationen und Unterlagen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap