

**Wattens: Moderne ca. 84,51 m² Wohnung mit stilvoller
Küche, sonnigem Balkon und Tiefgaragenplatz**



Objektnummer: 1940/56

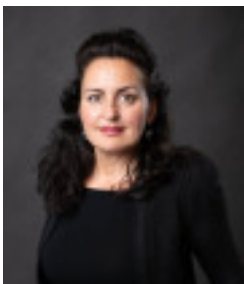
Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6112 Wattens
Baujahr:	1994
Wohnfläche:	84,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	5,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	455.000,00 €
Betriebskosten:	309,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



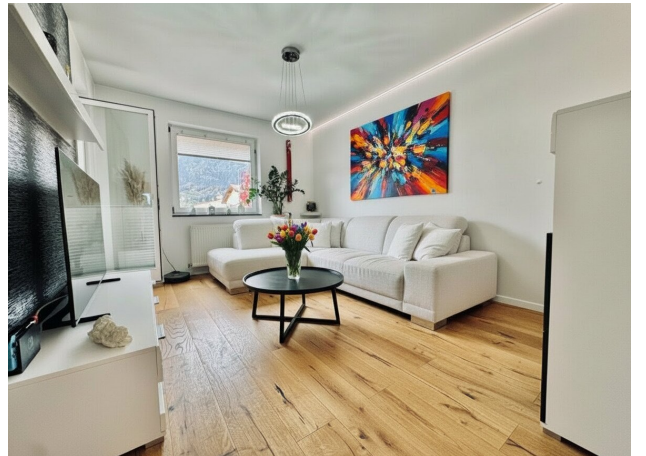
Silvija Andrasevic

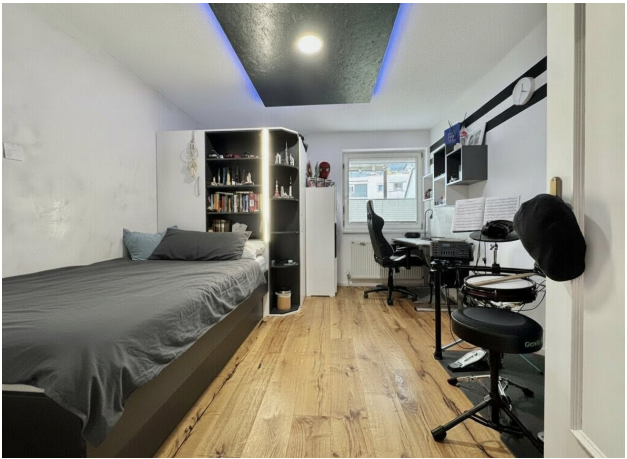
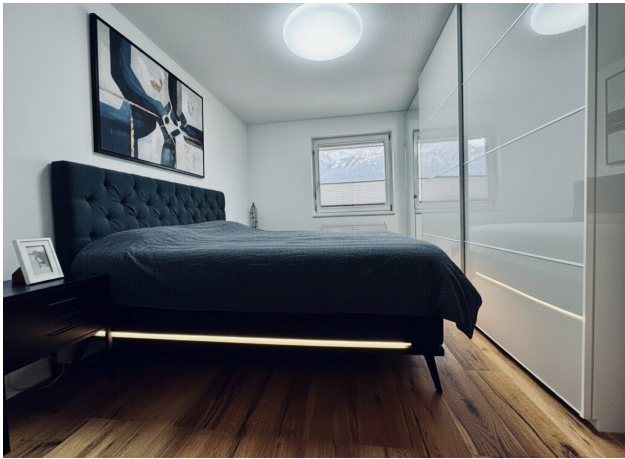
Immobilien Silvija
Dr. Karl-Stainer-Strasse 31
6112 Wattens

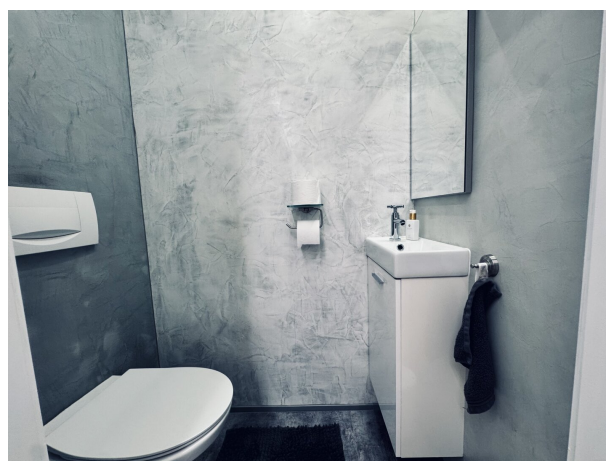
T +43 6767732388

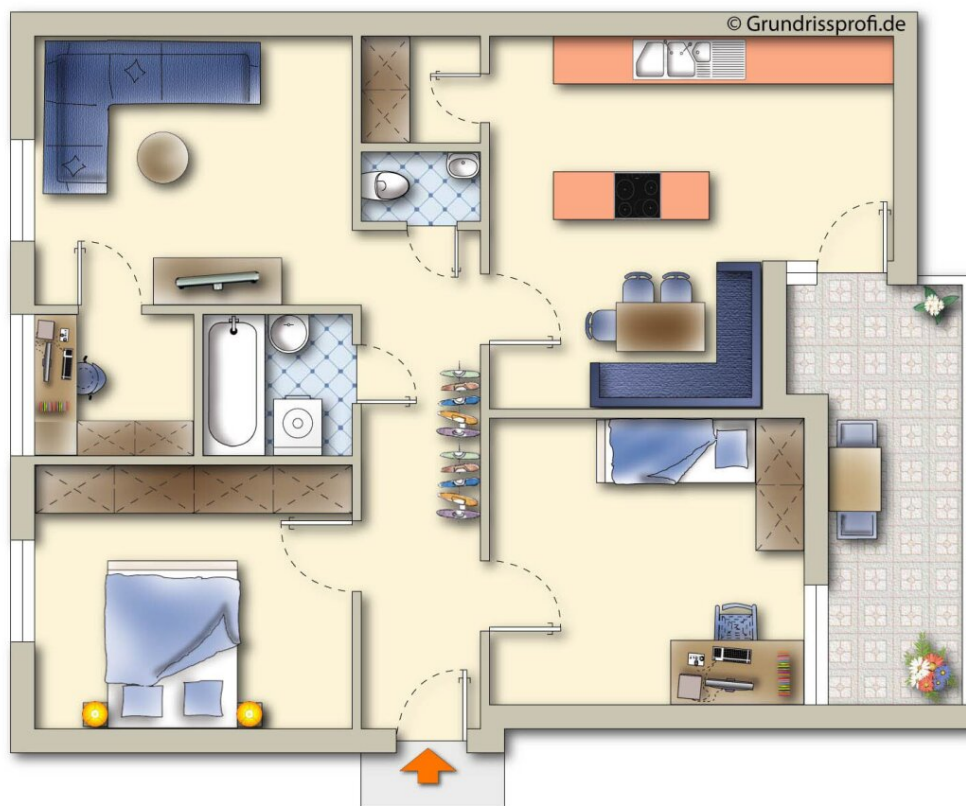












Objektbeschreibung

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

Diese großzügige und kinderfreundliche Wohnanlage bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für Familien. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein großer Kinderspielplatz, mehrere Kindergärten, Schulen, Musikschulen, eine Kletterhalle, ein Eislaufplatz, ein Schwimmbad sowie ein Fußballplatz.

Die Anlage selbst besticht durch ihre wunderschön gestaltete Gartenanlage mit großen, schattenspendenden Bäumen und gemütlichen Erholungsbänken für Jung und Alt – ideal für gemeinschaftliche Aktivitäten und eine harmonische, familienfreundliche Atmosphäre.

Die helle und durchdacht geschnittene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Gebäudes **mit Lift** und ist sowohl südlich als auch nördlich ausgerichtet. Sie besticht durch eine großzügige Diele, einen Wohnraum mit Zugang zum Balkon, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie einen separaten Koch- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon. Ein separates WC, ein Abstellraum und ein Badezimmer mit Badewanne runden das Angebot ab. Mit ca. 84,51 m² Wohnfläche ist die Wohnung Teil einer gepflegten Wohnanlage (Baujahr ca. 1994).

Heizungsart: Fernwärme (Heizkörper)

Raumaufteilung

Ein durchdachter Grundriss sorgt für ein großzügiges und zugleich gemütliches Wohngefühl:

- **Einladender Vorraum** mit viel Platz für Garderobe und Stauraum
- **Separate, voll ausgestattete Küche:** Die hochwertige, vom Tischler gefertigte Einbauküche (im Kaufpreis inkludiert) bietet einen charmanten Essbereich und Zugang zu einem weiteren sonnigen Balkon
- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer** mit Ausgang auf den ca. 2,72 m² großen Nordbalkon
- **Sonniger Hauptbalkon** mit ca. 9,12 m² – ideal zum Entspannen und Verweilen
- **Praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Gemütliches Schlafzimmer**
- **Großzügiges Kinder- oder Arbeitszimmer**, vielseitig nutzbar
- **Badezimmer** mit Badewanne
- **Separates WC**

Weitere Highlights

- Kellerabteil mit ca. 5,50 m²
- Tiefgaragenplatz
- Besucherparkplätze im Außenbereich vorhanden
- Balkon mit ca. 9,12 m² und mit ca. 2,72 m²
- Großzügige und kinderfreundliche Wohnanlage

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bilder mit Hilfe von KI generiert wurden.

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie – **Besichtigungstermine sind**

auch am Wochenende möglich!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Silvija Andrasevic

[+43 6767732388](tel:+436767732388)

office@immobilien-silvija.at

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 <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap