

**WATTENS - Moderne 4-Zimmerwohnung in hochwertiger
Passivhaus-Wohnanlage**



Objektnummer: 1585/371

Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6112 Wattens
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	90,55 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,20 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 9,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Sonstige Kosten:	100,00 €

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Leutgeb

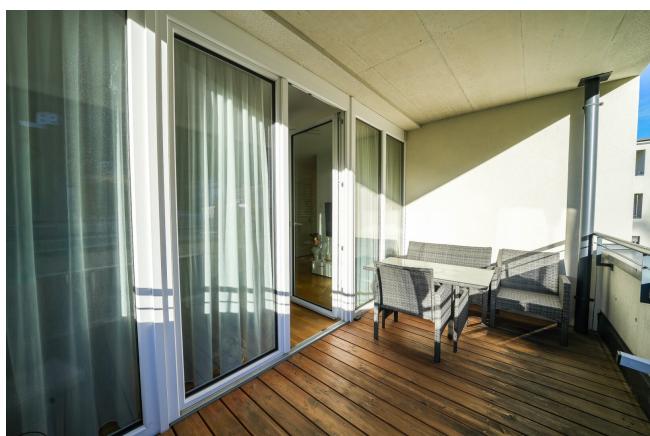
Leutgeb Immobilien
Dr. Glatz-Straße 1
6020 Innsbruck

T +43 676 886 80 893
H +43 676 886 80 893

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

WATTENS | 4-ZIMMER | WOHNFLÄCHE CA. 90,55 m² | BALKON | 2 TIEFGARAGENABSTELLPLÄTZE

Zum Verkauf gelangt eine neuwertige 4-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 90,55 m² in attraktiver, ruhiger Lage von Wattens. Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage, die im Jahr 2015 errichtet und im Jahr 2017 fertiggestellt wurde.

Bei der Bauausführung wurde besonderer Wert auf hochwertigen Baustandard und eine energieeffiziente Bauweise (Passivhausstandard) gelegt. Die Immobilie kombiniert modernes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise und bietet höchsten Wohnkomfort bei minimalem Energieverbrauch.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Räume – ideal für Familien, Paare oder all jene, die ruhiges Wohnen mit modernen Komfort und Nachhaltigkeit verbinden möchten.

Details zum Objekt:

- Baujahr: 2015
- Passivhausstandard
- Wohnfläche: ca. 90,55 m²
- Zimmer: 4
- Etage: 1. Obergeschoss
- Personenaufzug: vorhanden
- Badezimmer: 1
- Getrenntes WC: 1

- Böden: Eichenparkett, Feinsteinzeugfliesen
- Heizungsart: Fernwärme, Zentralheizung, Fußbodenheizung
- Fenster: Kunststoff, 3-Fach Isolierverglasung
- Komfortlüftungsanlage für frische Luft
- Extras: Abstellraum & Kellerabteil
- Stellplatz: 2 Tiefgaragenabstellplätze
- Lage: ruhig, zentral, gute Infrastruktur
- **Besonders geeignet für Familien**

Der Eingangsbereich dieser Immobilie ist über das Treppenhaus oder bequem über den Personenaufzug erreichbar. Vom Vorraum aus sind alle Räumlichkeiten der Wohnung zentral begehbar. Besonders hervorzuheben ist der helle, offene ca. 27,79 m² Wohn-Essbereich mit direktem Zugang auf den Balkon. Aufgrund der Ausrichtung ist vor allem im Sommer mit zahlreichen Sonnenstunden zu rechnen.

Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Markenelektrogeräten fügt sich harmonisch in den offenen Wohn-Essbereich ein und bietet alles, was man für komfortables Kochen benötigt. Ergänzt wird die Küchenausstattung durch eine großzügige Arbeitsfläche und viel Stauraum.

Angrenzend stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Alle Zimmer profitieren von einer großzügigen Belichtung und sind mit Rollos ausgestattet.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Dusche und einen Waschtisch mit Spiegelschrank auf einer Fläche von ca. 6 m². Zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bietet das separate ca. 2 m² WC. Hochwertiger Eichenparkett, zeitlos elegante Feinsteinzeugfliesen sowie durchdachte Küchen- und Badezimmerausstattungen sorgen für ein stilvolles und

behagliches Wohnambiente.

Die Wohnanlage wurde im Passivhausstandard errichtet und punktet mit ausgezeichneter Wärmedämmung, kontrollierter Wohnraumlüftung und niedrigem Energiebedarf. Ein Personenaufzug, barrierefreie Zugänge sowie eine hauseigene Tiefgarage sichern zusätzlichen Komfort.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die beiden Stellplätze in der Tiefgarage die im Kaufpreis inbegriffen sind.

Die gute Verkehrsanbindung nach Innsbruck und in die umliegenden Berge macht die Lage besonders vielseitig, ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap