

**Moderner, schöner sonniger - 3 Zimmer Familientraum in  
bester Lage**



**Objektnummer: 7002/149**

**Eine Immobilie von clever & smart immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6112 Wattens
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 40,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,72 €
<b>Heizkosten:</b>	85,81 €
<b>USt.:</b>	37,13 €

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Sax-Mayr**

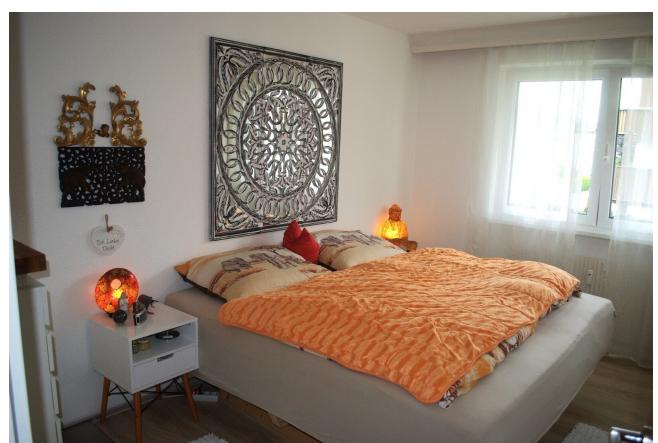
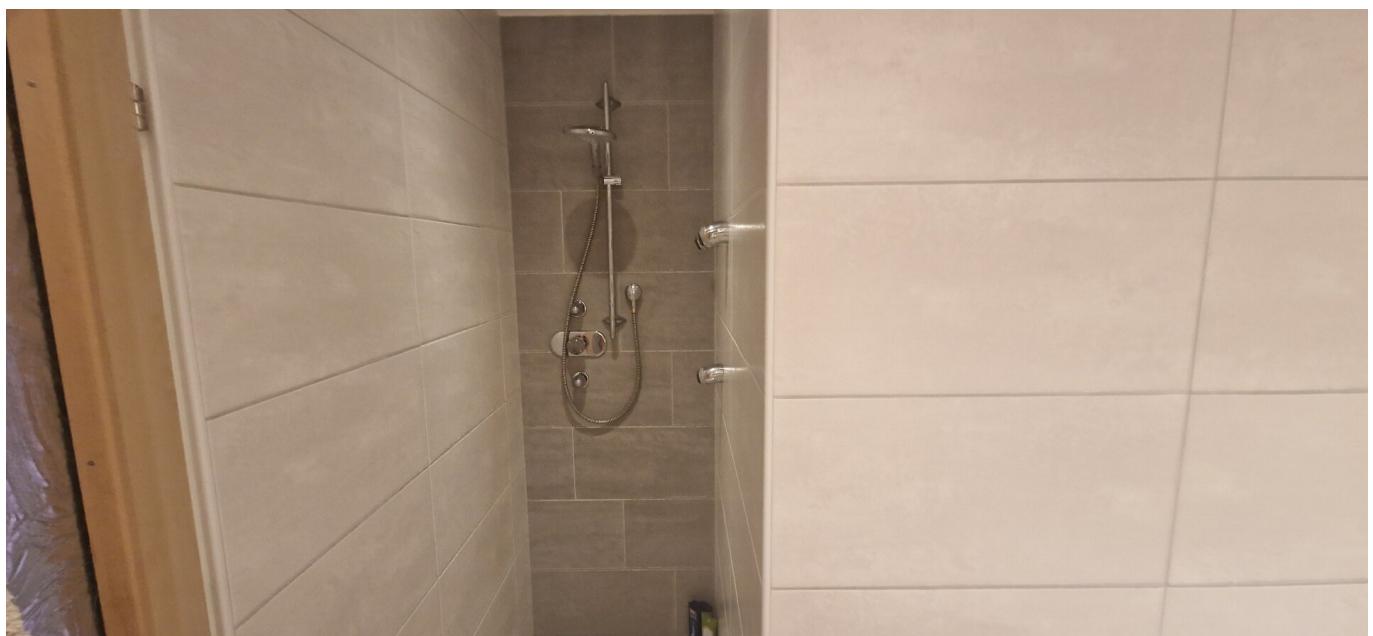
clever & smart immo gmbh  
Kugelfangweg 16  
6020 Innsbruck

T +43 512 239119 0  
H +43 664 5101569  
F +43 512 239119 23

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



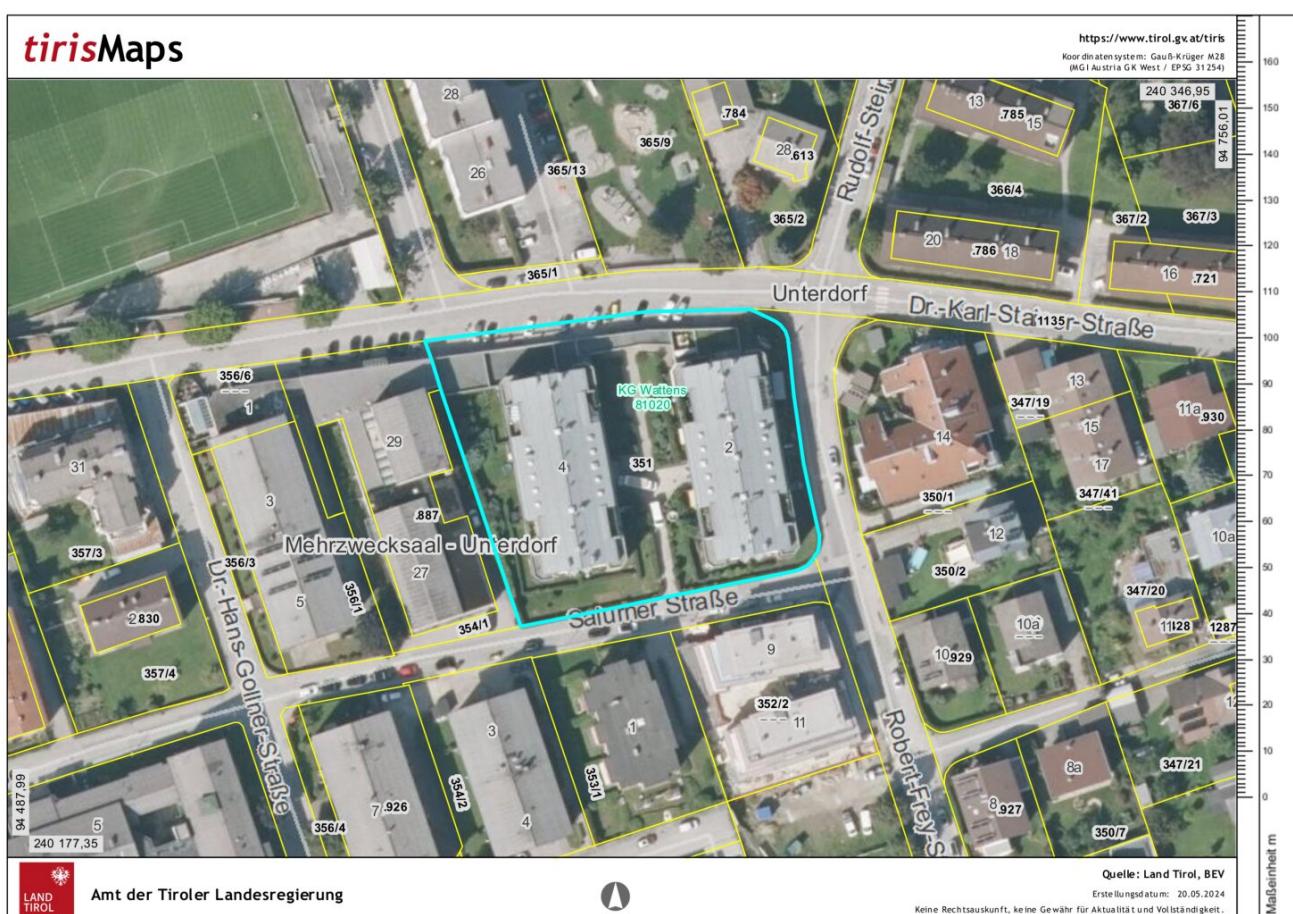








**tirisMaps**





Amt der Tiroler Landesregierung

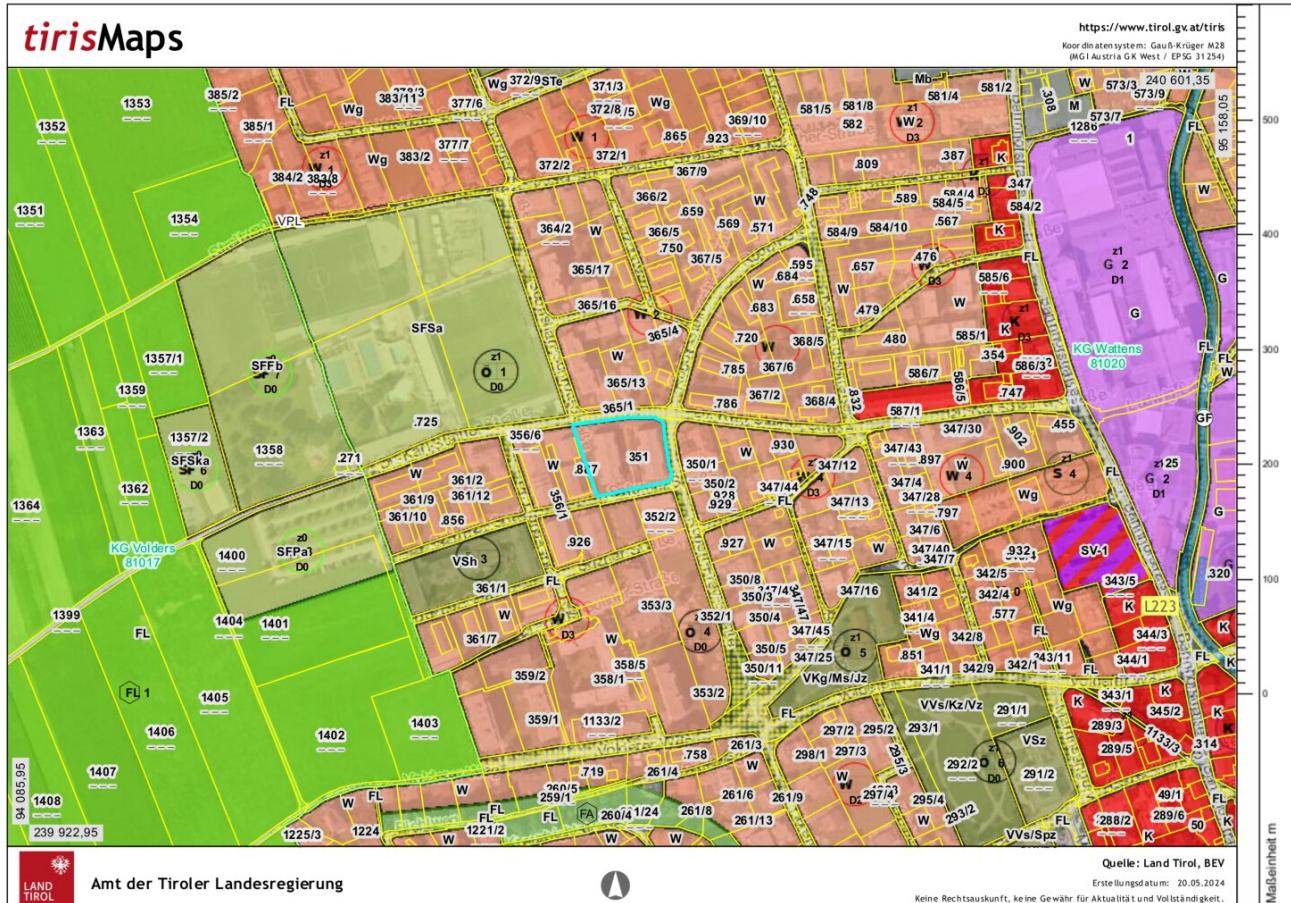


Quelle: Land Tirol, BEV

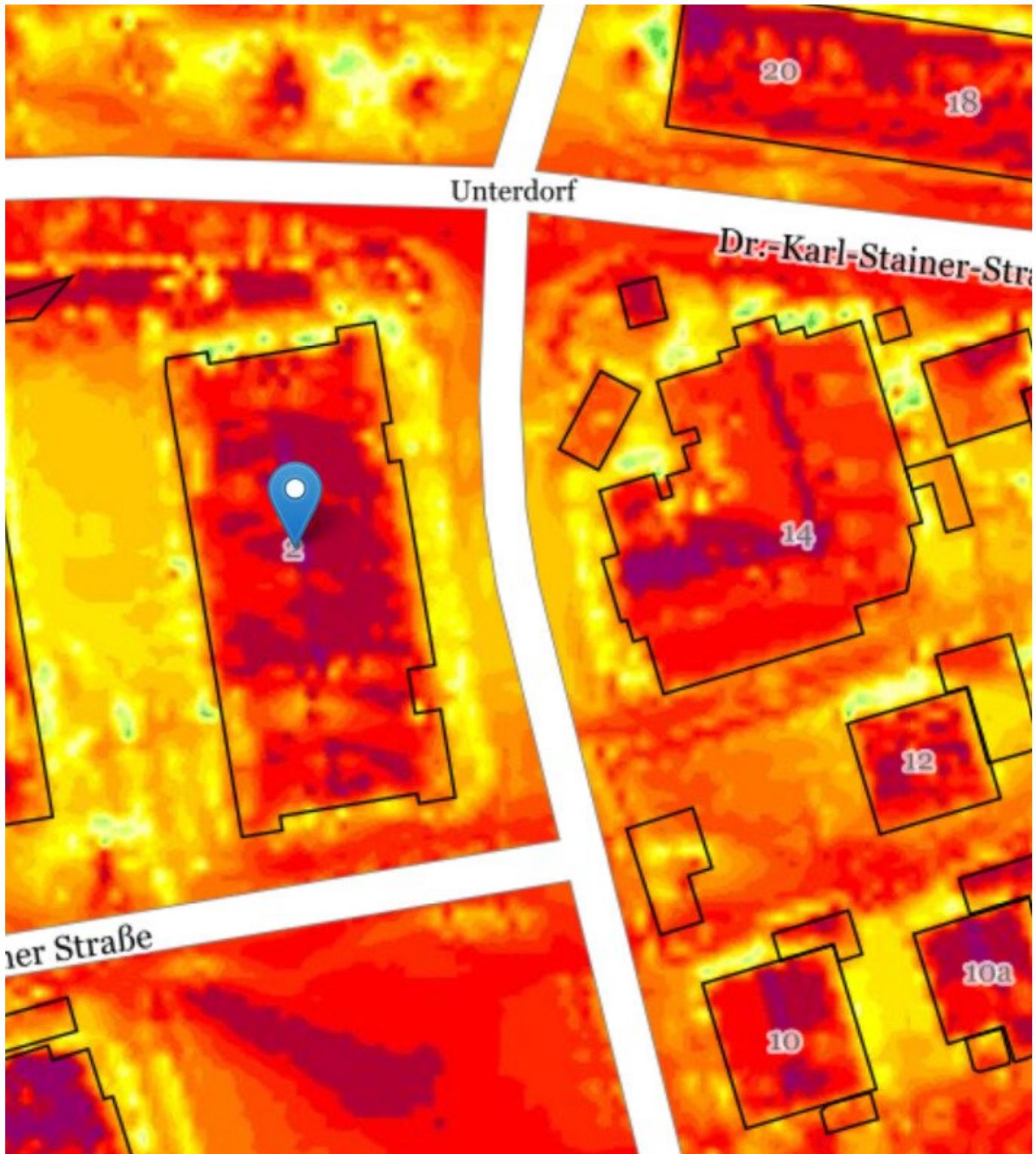
Erstellungsdatum: 20.05.2024

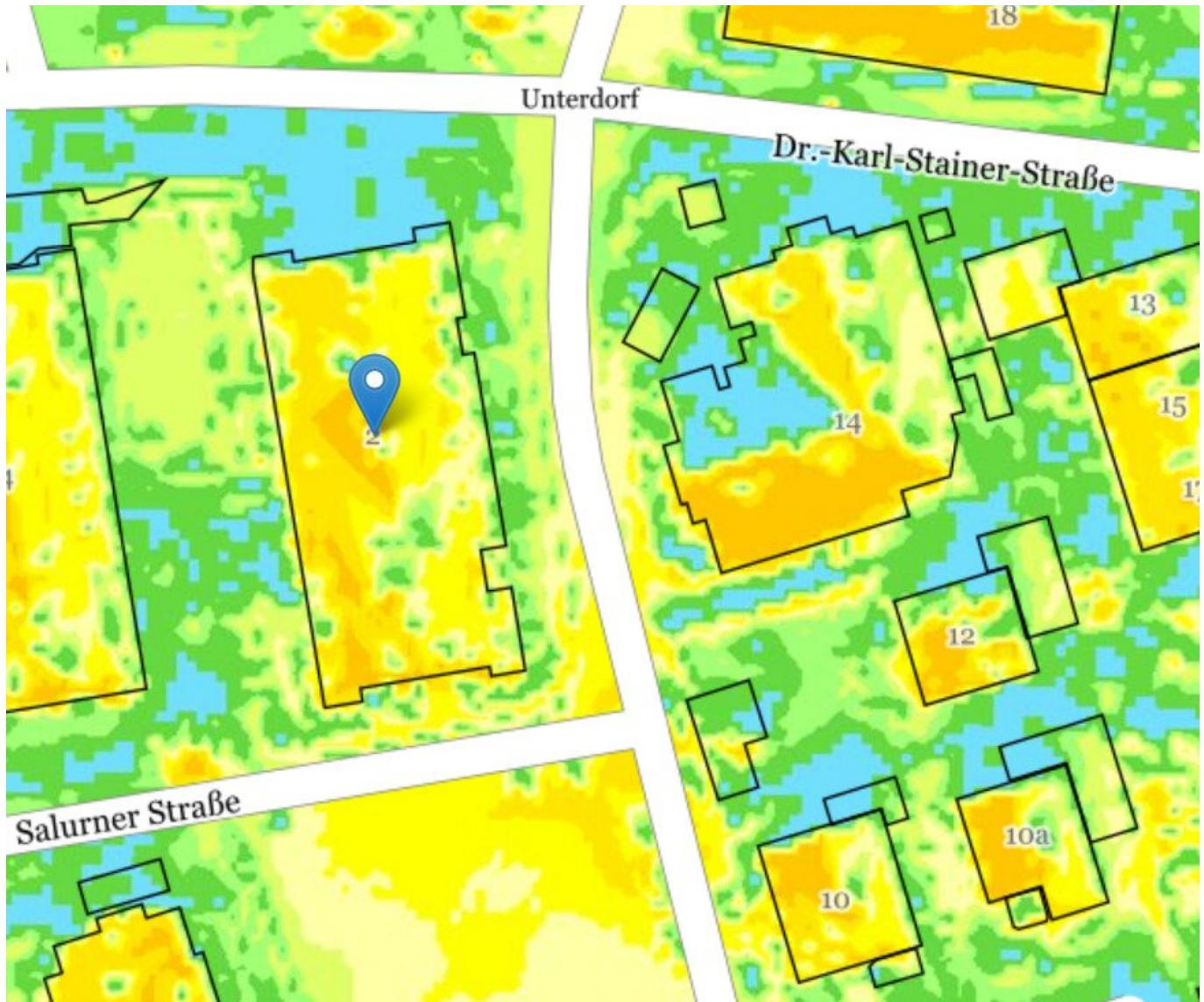
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

Maßeinheit m







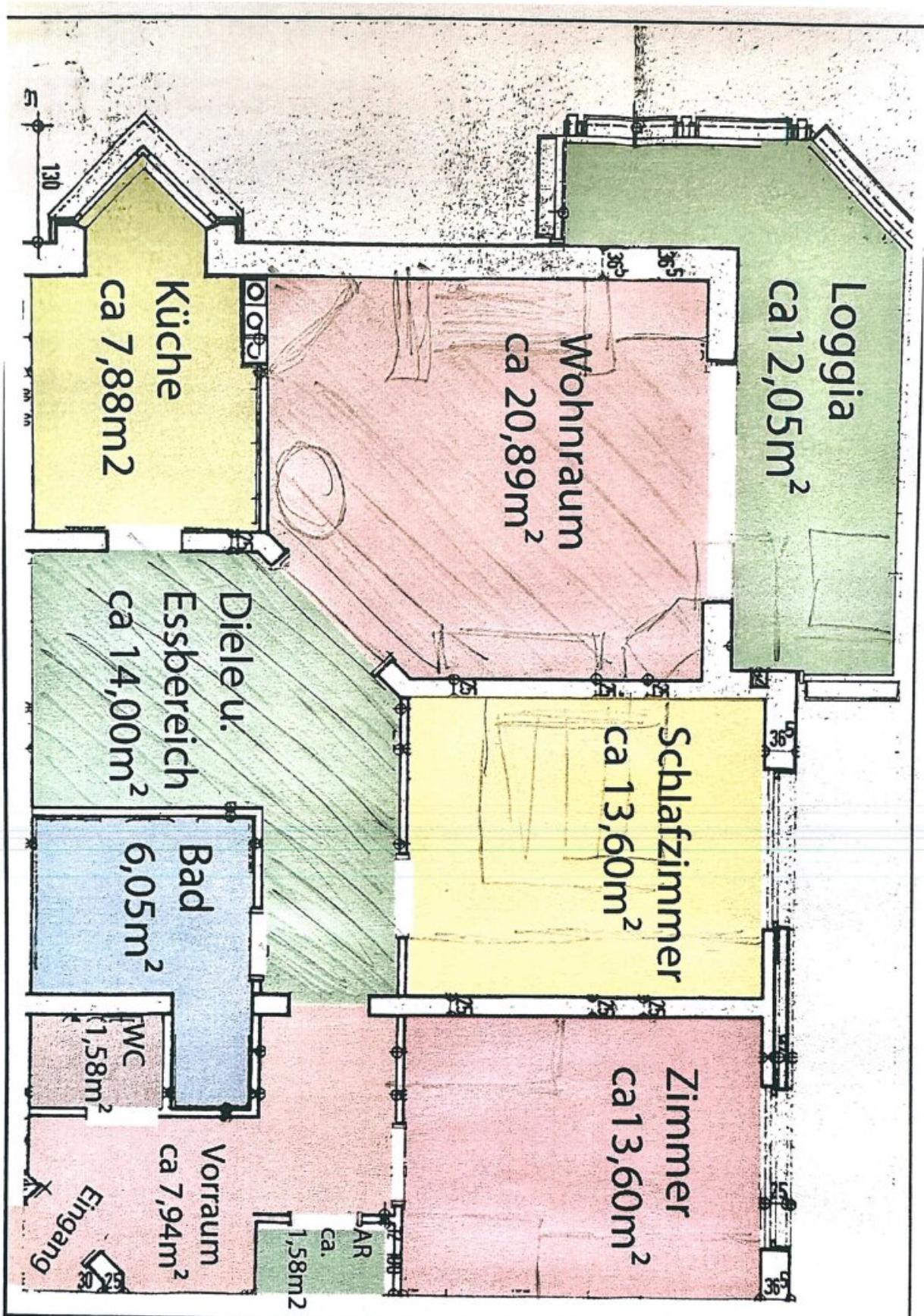


## Sonnenscheindauer pro Tag



- 0h
- > 0h bis 1h
- > 1h bis 2h
- > 2h bis 3h
- > 3h bis 4h
- > 4h bis 5h
- > 5h bis 6h
- > 6h bis 7h
- > 7h bis 8h
- > 8h bis 9h
- > 9h bis 10h
- > 10h bis 11h
- > 11h bis 12h
- > 12h bis 13h
- > 13h bis 14h
- > 14h bis 15h
- > 15h

Unterdo



## Objektbeschreibung

**ZUR INFO !! Jeder private Käufer der angebotenen Immobilie erspart sich ab 01.07.2024 die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr in der Höhe bis max. 2,3% des Kaufpreises, allerdings nur bei Deckung des eigenen Wohnbedarfs.**

Willkommen in der charmanten Stadt Wattens in Tirol, wo Sie die perfekte Mischung aus Natur, Kultur und modernem Stadtleben finden. Hier, in einer der begehrtesten Gegenden von Wattens, haben wir eine schöne, moderne Wohnung mit 3 Zimmern und einer Fläche von 88m<sup>2</sup> zuzüglich einer 12m<sup>2</sup> lichtdurchfluteten Loggia für Sie im Angebot. Diese Immobilie ist ein wahres Juwel, das Sie nicht verpassen sollten!

Die Wohnung befindet sich in einer familienfreundlichen Gegend von Wattens und ist ideal für alle, die nach einem ruhigen und doch gut angebundenen Zuhause suchen. Der Bus, der Autobahnanschluss und der Bahnhof sind alle in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen eine bequeme und schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Sehenswürdigkeiten. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die atemberaubende Landschaft von Tirol erkunden möchten, diese Wohnung ist der perfekte Ausgangspunkt.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und geräumigen Wohnbereich begrüßt, der mit hochwertigen Materialien und modernem Design ausgestattet ist. Die große Fensterfront in der Loggia sorgt für viel natürliches Licht und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Berglandschaft. Die offene neue moderne Küche ist mit allen hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz zum Kochen und Unterhalten. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen und köstliche Mahlzeiten für Ihre Lieben zubereiten.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die beide geräumig und lichtdurchflutet sind. Das Hauptschlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das zweite Schlafzimmer kann als Gästezimmer, Home-Office oder Kinderzimmer genutzt werden - die Möglichkeiten sind endlos. Das Highlight dieser Wohnung ist jedoch die Loggia, die einen zusätzlichen Raum bietet. Hier können Sie einen entspannten Nachmittag mit Freunden und Familie verbringen.

Zubehör: gemütliche Loggia, 1 Autoabstellplatz in der Garage, Keller, Dachbodenabteil

Extras: Trockenräume, Radabstellplätze, viele Besucherparkplätze

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. In der Nähe finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, wie z.B. einen Arzt, eine Apotheke, eine Schule und einen Kindergarten. Für alle, die gerne einkaufen, gibt es Supermärkte und Einkaufszentren in

der Nähe. Und für diejenigen, die gerne frisches Brot und Gebäck genießen, gibt es eine Bäckerei gleich um die Ecke, wo Sie täglich frische Backwaren erhalten.

Diese Immobilie ist perfekt für junge Familien, Paare oder Singles, die ein komfortables und modernes Zuhause in einer der schönsten Gegenden von Wattens suchen. Mit der Natur vor der Haustür und allen Annehmlichkeiten in der Nähe bietet diese Wohnung das Beste aus beiden Welten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind sicher, dass Sie von dieser einzigartigen Wohnung begeistert sein werden!

## **Wichtiger Hinweis**

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten, Vor- und Nachname, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.

## **Rechtlicher Hinweis**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von der **clever & smart immo gmbh**, welche als Makler tätig ist, überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr.

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 <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap