

**Wattens: Gemütliche Wohnungen Top 3a und Top 3b  
(können auch einzeln gekauft werden)**



**SE7EN**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1081**

**Eine Immobilie von SE7EN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6112 Wattens
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	118,79 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	593.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerd Reisigl

SE7EN Immobilien GmbH  
Maria-Hilf-Straße 48  
6020 Innsbruck

H +43 (0)660 6020 123

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

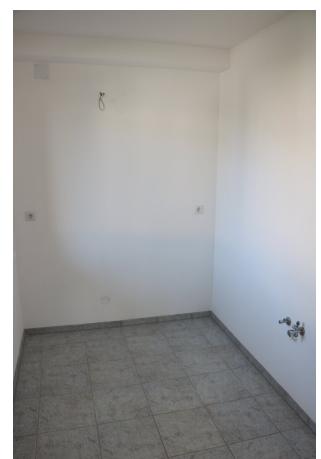


**SEVEN**  
IMMOBILIEN



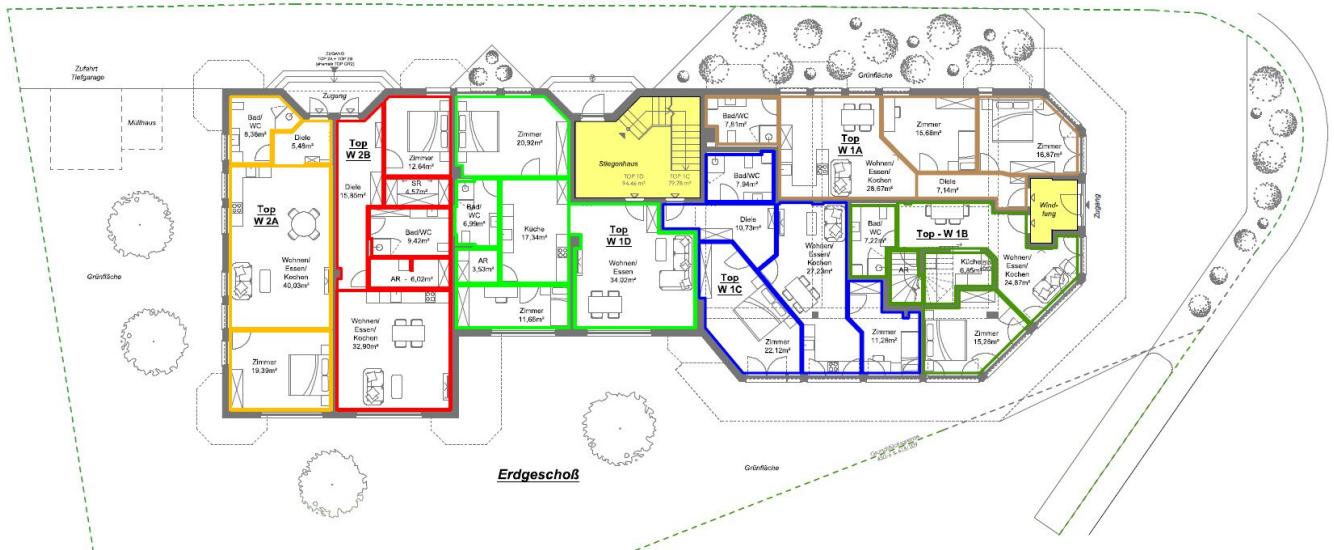


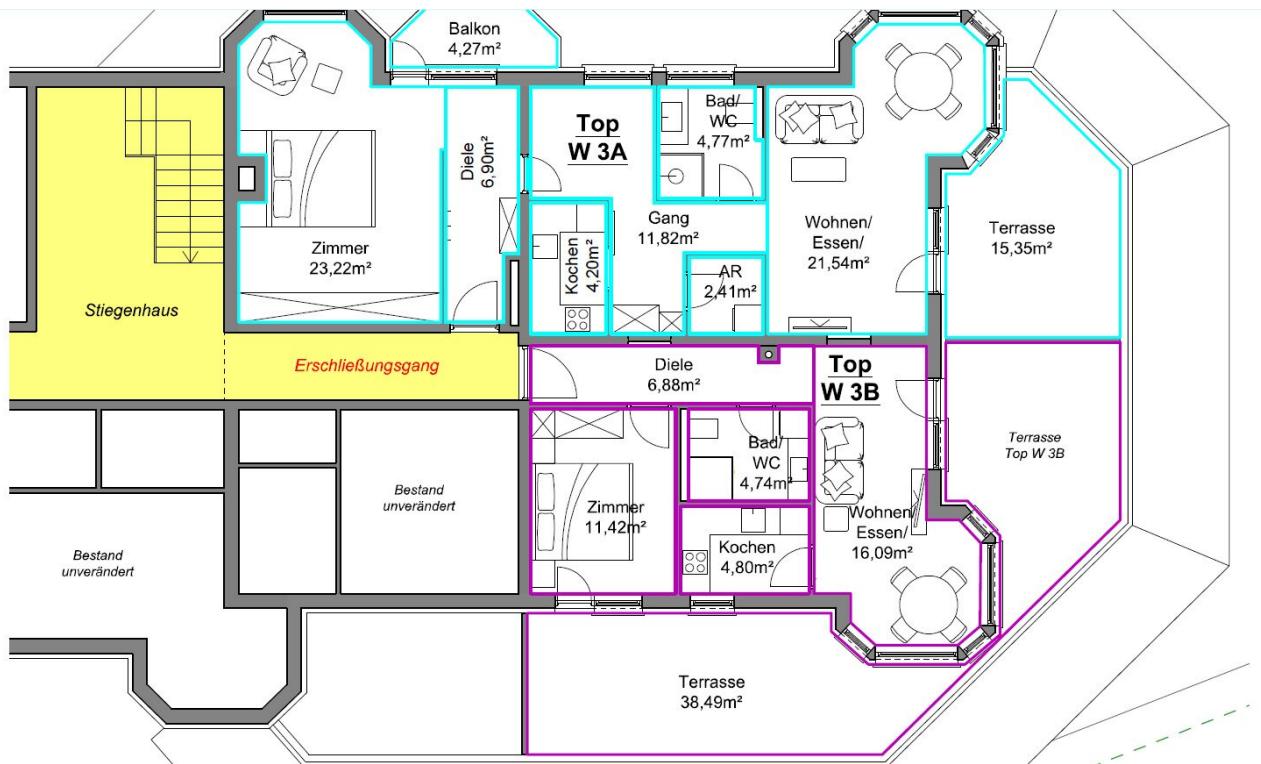






**SEVEN**  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

Die beiden Wohnungen 3a und 3b befinden sich in einem **Wohn-Büro-Geschäftsgebäude**, im **ersten Obergeschoss**, in Wattens. Die Erschließung erfolgt über das Treppenhaus, ohne Personenaufzug. Beide Immobilien verfügen über große **Terrassenflächen**. Ein Bezug ist ab sofort möglich, da bestandsfrei.

Die beiden Wohnungen wurden mit bewilligtem Baubescheid 2023 in zwei Einheiten unterteilt und könnten grundsätzlich, aus baulicher Sicht, auch wieder zusammengelegt werden. In Summe sind es ca. 118,79 qm Wohnflächen und ca. 58,11 qm Terrassenflächen.

## Top 3a:

**Einteilung:** Gang, Schlafzimmer, Küche ohne Fenster, Vorräum, Bad, Flur Abstellraum und Ess-Wohnzimmer mit ca. 21,35 qm. Ostbalkon und Süd-Terrasse.

Ausrichtung: Süd-Ost

wurde 2023/24 fertig gestellt und wurde kurzzeitig vermietet.

## Top 3b:

**Einteilung:** Flur, Schlafzimmer, Bad, Küche ohne Fenster, Ess-Wohnzimmer mit ca. 16,69 qm. Süd- und West-Terrasse.

Ausrichtung: Süd-West

## Übersicht Eckdaten:

	W 3a	W3b
Fläche	74,86	43,93
Fläche Terrasse/Balkon (in Summe)	19,62	38,49
Status	frei	frei
Keller	nein	5,25

- Boden: Vinyl - schwarz in Fliesenoptik, im Bad Fliesen

- Fenster: Holzfenster
- Verdunkelung: Teilweise Außenjalousien bzw. Sonnen/Sichtschutz
- Heizung: Zentralheizung - Fernwärme (Aufteilung der beiden Wohnungen nach Quadratmetern)
- E-Boiler für Warmwasser
- BK/HK: 512,38EUR inkl. Rücklagen
- Sanierungen: 2010 wurde eine größere Dachsanierung durchgeführt (siehe Protokolle der Eigentümerversammlung)
- Rücklagen: 43,573,74 (31.12.2024); jährliche Zufuhr ca. 18.200EUR

**Preis:**

Top 3a: € 353.000,-

Top 3b: € 240.500,-

Optional kann ein **Autoabstellplatz** in der Tiefgarage für € 24.000,- erworben werden.

Verkaufspreis - Gesamt-Paket:

Verkaufspreise zzgl. Nebenkosten laut Nebenkostenübersicht, Notarkosten und Barauslagen.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und organisieren gerne einen Besichtigungstermin vor Ort. Weiterführende Unterlagen lassen Wir Ihnen gerne auf Anfrage zukommen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap