

# **ZENTRAL UND DOCH RUHIG – NEUBAUWOHNUNG MIT TERRASSE IN WATTENS**



**Objektnummer: 1585/470**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6112 Wattens
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

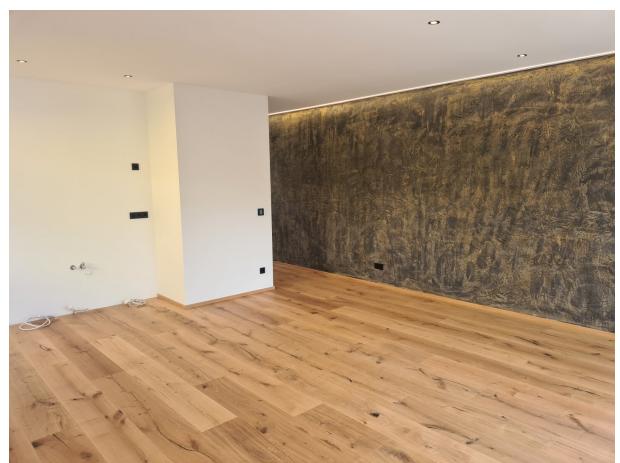
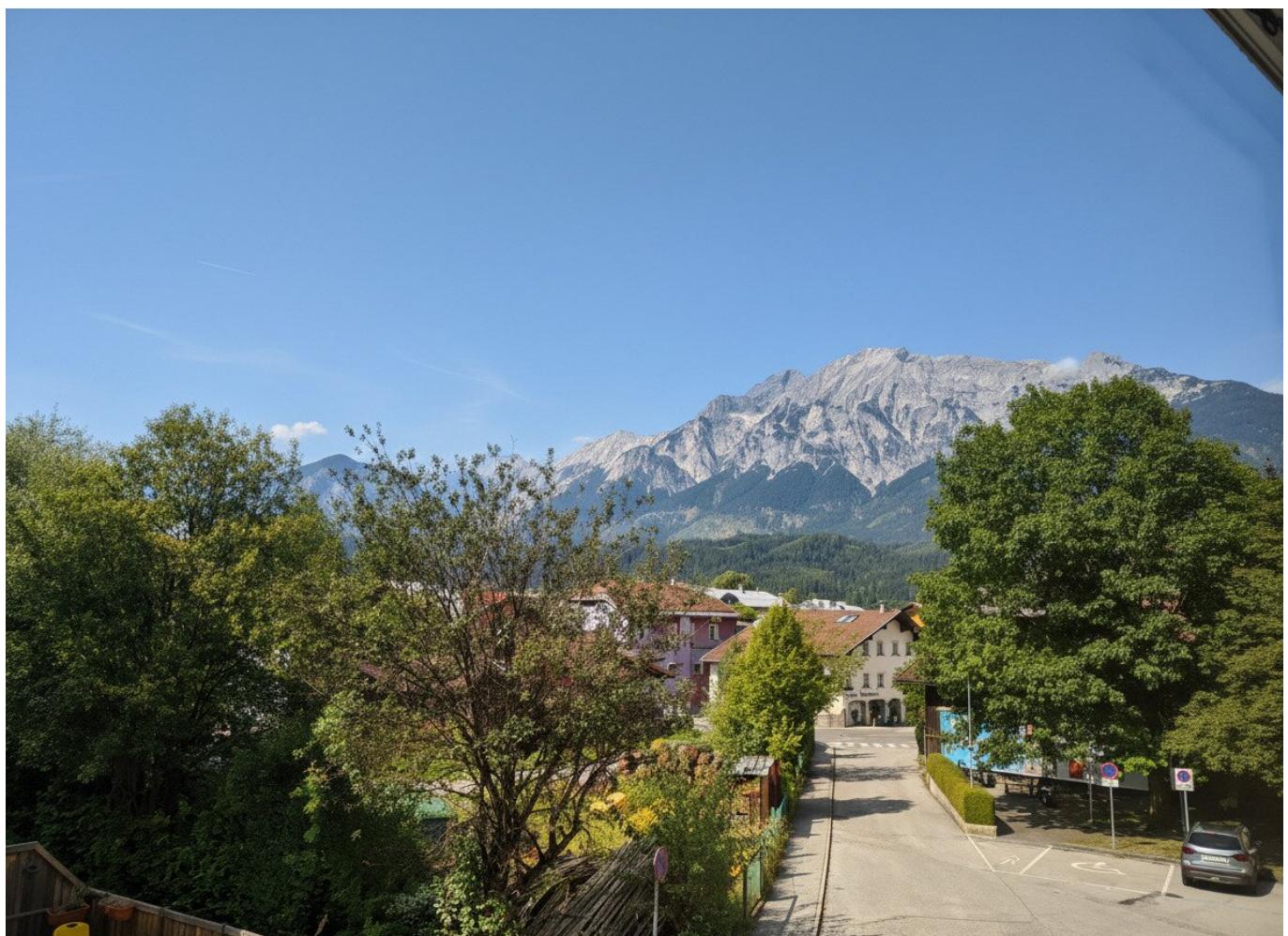
## Ihr Ansprechpartner

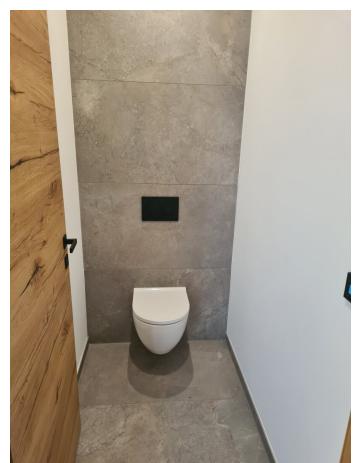


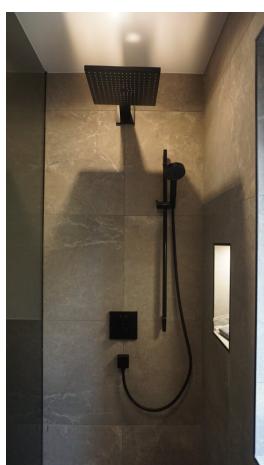
**Andreas Schirmer**

Leutgeb Immobilien  
Dr. Glatz-Straße 1  
6020 Innsbruck

T +43 664 46 98 598









# Objektbeschreibung

*Perfekt für Familien oder Paare, die Raum und Komfort schätzen.*

Großzügige Räume, hochwertige **Eiche-Holzböden** und moderne Haustechnik verleihen dieser Wohnung ein besonders angenehmes Wohngefühl. **EXCLUSIV WOHNEN in Wattens** – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

**Wohnfläche:** 78,99 m<sup>2</sup>

**Etage:** 1. Obergeschoss

## Raumaufteilung:

- Großzügiger Eingangsbereich / Gang (ca. 8,62 m<sup>2</sup> und 8,78 m<sup>2</sup>)
- Separates WC (1,72 m<sup>2</sup>)
- Stilvolles Badezimmer (6,24 m<sup>2</sup>)
- Zwei komfortable Zimmer (12,28 m<sup>2</sup> und 9,44 m<sup>2</sup>)
- Offener Wohn-/Küchenbereich mit viel Tageslicht (31,91 m<sup>2</sup>)

## Zusätzliche Highlights:

- Großzügige Dachterrasse mit 22,16 m<sup>2</sup>
- Eigener Kellerraum (8,71 m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenplatz

*(Die Miete für den Tiefgaragenplatz wird in den ersten drei Jahren vom Bauträger übernommen, anschließend kann der Stellplatz optional weitergemietet werden.)*

Diese Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein modernes Wohnkonzept – ideal für Paare oder Familien, die exklusives Wohnen in Wattens suchen.

**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 <500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.000m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap