

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



**Objektnummer: 1585/472**

**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 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                          |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                          |
| <b>WC:</b>                           | 1                          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 39,90 kWh / m² * 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



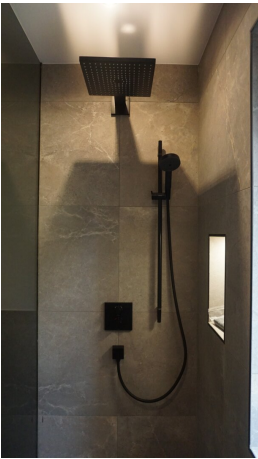
**Andreas Schirmer**

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 m²

**Etage:** 1. Obergeschoss

### **Raumaufteilung:**

- Großzügiger Eingangsbereich / Gang (ca. 8,62 m² und 8,78 m²)
- Separates WC (1,72 m²)
- Stilvolles Badezimmer (6,24 m²)
- Zwei komfortable Zimmer (12,28 m² und 9,44 m²)
- Offener Wohn-/Küchenbereich mit viel Tageslicht (31,91 m²)

### **Zusätzliche Highlights:**

- Großzügige Dachterrasse mit 22,16 m²
- Eigener Kellerraum (8,71 m²)
- 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