

## **WATTENS - Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Lage von Wattens**



**Objektnummer: 7044/2291**

**Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6112 Wattens
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Bmstr. Ing. Matthias Gritsch

GRITSCH Immobilien  
Einhornweg 2  
6068 Mils

T +43 676 6673674

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





## Vielen Dank

für Ihr geschätztes Interesse an meinem Verkaufsobjekt !

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine  
Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Nicht das Richtige dabei ?

Kein Problem - gerne kann ich Ihnen per Anfrage weitere spannende  
Immobilien zukommen lassen oder Sie für Ihre Wunschimmobilie vormerken.  
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc, Arch EUR-ING  
Gewerbepark Süd 6, 6068 Mils  
0043 676 6673674  
office@gritsch.immo  
www.gritsch.immo

# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt in Wattens!

In ruhiger Wohnlage am Ortsrand von Wattens kommt eine großzügige und helle 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Loggien und optionalem Tiefgaragenstellplatz zum Verkauf.

Hier wohnen Sie angenehm ruhig, gut angebunden und mit Blick auf die umliegende Bergwelt – eine Wohnlage, die Erholung und Alltagstauglichkeit ideal vereint.

Die rund **106 m<sup>2</sup>** **große 4-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** einer gepflegten Wohnanlage mit vor kurzem erneuertem Lift. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohn- und Schlafräume sowie viel Stauraum. Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur westseitigen Loggia bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden, während die separate Küche mit Essecke und Zugang zur ostseitigen Loggia ideale Voraussetzungen für den Alltag schafft.

Vier gut geschnittene Zimmer, ein modernisiertes Badezimmer mit großer Dusche, ein separates WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum machen diese Wohnung besonders attraktiv für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch für eine langfristige Wertanlage.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie die Nutzung zahlreicher Allgemeinflächen wie Fahrradkeller, Waschraum und mehrere Spielplätze rund um die Anlage. Ausreichend Besucherparkplätze sind vorhanden. Ein Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe kann optional erworben werden.

## Das Besondere:

Großzügliches Wohnen in ruhiger Lage – mit viel Platz, zwei Loggien und einer gepflegten Wohnanlage in guter Lage von Wattens.

## Highlights im Überblick:

- ? Ruhige Wohnlage am Ortsrand von Wattens
- ? Zwei Loggien mit Ost- und Westausrichtung
- ? Großzügige und helle 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup>

- ? Gepflegte Wohnanlage mit erneuertem Lift
- ? Optionaler Tiefgaragenstellplatz
- ? Familienfreundliches Umfeld mit Spielplätzen

Ich freue mich darauf, Sie persönlich zu beraten und gemeinsam mit Ihnen den ersten Schritt in Richtung Ihres neuen Zuhauses zu gehen.

Gerne lasse ich Ihnen per Anfrage die **aussagekräftigen Verkaufsunterlagen** samt Lage, Ausstattung und Kaufpreis zukommen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme,

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-Ing

Staatl. Gepr. Immobilientreuhänder, Geschäftsführung,

GRITSCH Immobilien | Gewerbepark Süd 6 | 6068 Mils | [www.gritsch.immo](http://www.gritsch.immo)

### **Couragepassus**

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten Lt. Beiblatt und insbesondere:

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr, 3,0 % zzgl. 20 % USt  
Erfolgshonorar,

1,5% zzgl. 20 % USt Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt.  
Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

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  
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