

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Tiefgaragenabstellplatz



Objektnummer: 4259

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6112 Wattens
Wohnfläche:	73,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	329,00 €

Ihr Ansprechpartner



SAGENTUS IMMOBILIEN

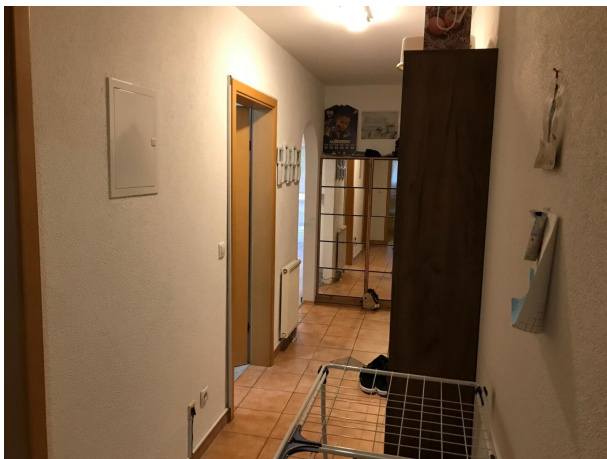
SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

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



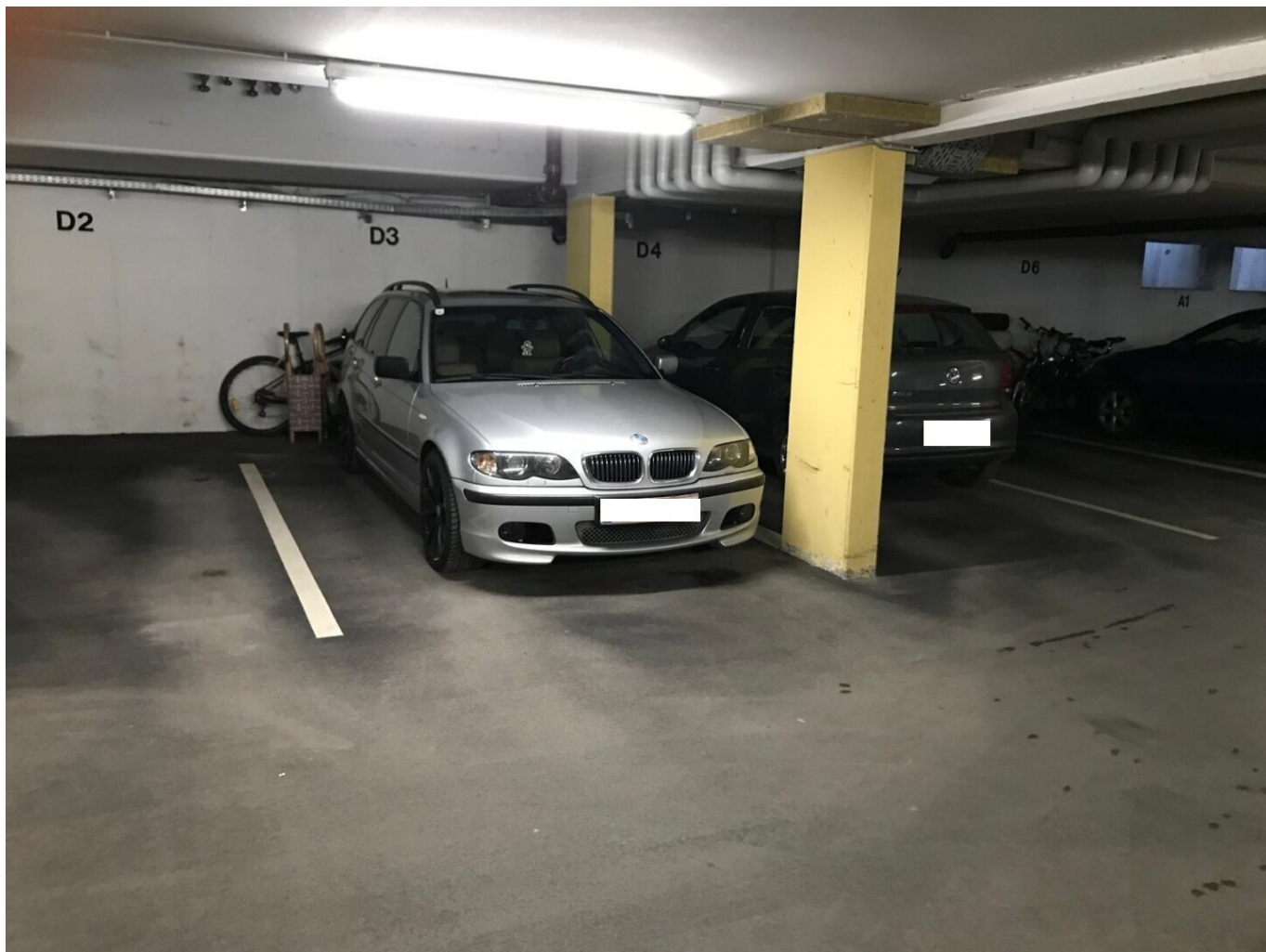




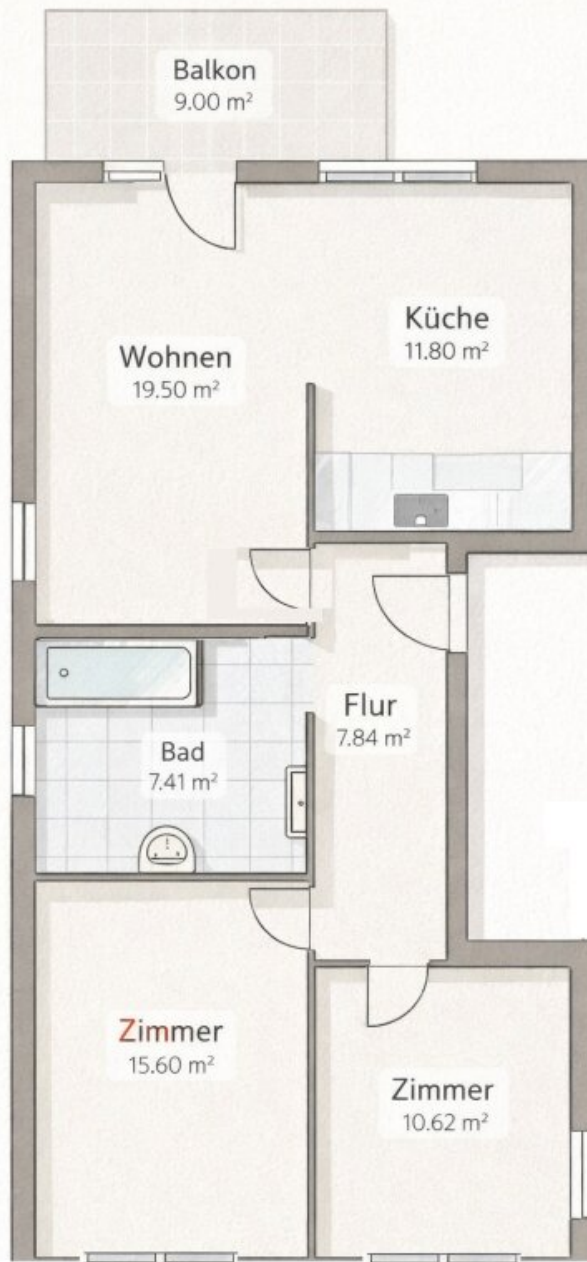








1. Obergeschoss mit Balkon



Unverbindlicher Einteilungsplan

SAGENTUS
IMMOBILIEN GMBH



Objektbeschreibung

Wattens – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in attraktiver Lage

Ankommen, durchatmen, wohlfühlen

Diese hochwertige Eigentumswohnung in Wattens verbindet modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen, naturnahen Umgebung und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur. Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Lebensqualität und langfristige Sicherheit legen.

Wohnen mit Qualität und Atmosphäre

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Wohnatmosphäre. Klare Linien, warme Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein harmonisches Gesamtbild.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die moderne Küche, die im Jahr 2018 erneuert wurde, fügt sich stilvoll in den Raum ein und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Die Kombination aus zeitlosem Design und funktionaler Ausstattung macht diesen Bereich zum zentralen Treffpunkt des Alltags.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon. Dank der Glasüberdachung lässt sich dieser nahezu ganzjährig nutzen – ob für entspannte Stunden am Abend oder einen ruhigen Start in den Tag mit Blick ins Grüne.

Rückzugsorte zum Entspannen

Das Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer bieten ausreichend Platz für Erholung, Familie oder Homeoffice. Hochwertige Parkettböden sorgen hier für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und stilvoll gestaltet und verbindet Funktionalität mit zeitloser Eleganz. Ein gut durchdachter Eingangs- und Garderobenbereich rundet das Raumkonzept ab.

Praktische Extras, die den Unterschied machen

Zur Wohnung gehören:

- ein Tiefgaragenstellplatz
- ein Kellerabteil mit Stromanschluss
- ein gemeinschaftlich nutzbarer Kinderspielplatz

Zusätzliche Besucherparkplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und ist bequem über das Stiegenhaus erreichbar.

Lage – Leben zwischen Natur und Infrastruktur

Die Marktgemeinde Wattens zählt zu den gefragten Wohnorten im Tiroler Unterland. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und schneller Erreichbarkeit von Innsbruck macht den Standort besonders attraktiv.

In unmittelbarer Nähe finden sich:

- Schulen und Kinderbetreuung
- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte und Dienstleistungen
- namhafte Arbeitgeber

Die umliegende Natur lädt zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein – ein klarer Mehrwert für den Alltag.

Verkehrsanbindung

- Bahnhof Fritzens/Wattens in kurzer Distanz
- gute Busverbindungen in die Region
- schnelle Anbindung an die Inntalautobahn (Richtung Innsbruck und Kufstein)

Raumaufteilung im Überblick

- Küche: 11,80 m²
- Wohnzimmer: 19,76 m²
- Schlafzimmer: 15,60 m²
- Zimmer: 10,62 m²
- Bad/Dusche/WC: 7,41 m²
- Flur: 7,84 m²

= Wohnfläche gesamt: 73,03 m²

- Balkon: 9,00 m²
- Keller: 5,98 m²
- Tiefgaragenplatz: 13,38 m²

Energieausweis: fGEE: 1,08 | HWB 75

Sonstiges

- Öl-Zentralheizung
- Betriebskosten EUR 329 pro Monat
- Kaufpreis EUR 390.000

Fazit

Diese Wohnung ist ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause in guter Lage suchen – sei es zur Eigennutzung oder als wertstabile Investition. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und attraktiver Lage macht dieses Angebot besonders interessant.

Besichtigung & Kontakt

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Nebenkostenübersicht:

- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Vermittlungsprovision: 3% + 20% Ust.
- Vertragserrichtungskosten durch Anwalt oder Notar (nach Vereinbarung)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

SAGENTUS Immobilien Österreich

Tel.: 0677-63055216

www.sagentus.at

office@sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap