

**PREISREDUKTION! Wattens: Exklusive  
4-Zimmer-Penthousewohnung mit sonniger  
XXL-Südwest-Terrasse & 2 Garagenplätzen**



**Objektnummer: 1940/79**

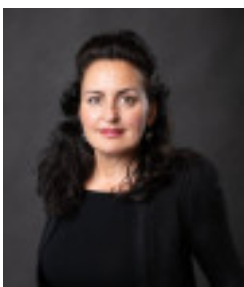
**Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6112 Wattens
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	97,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	492,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

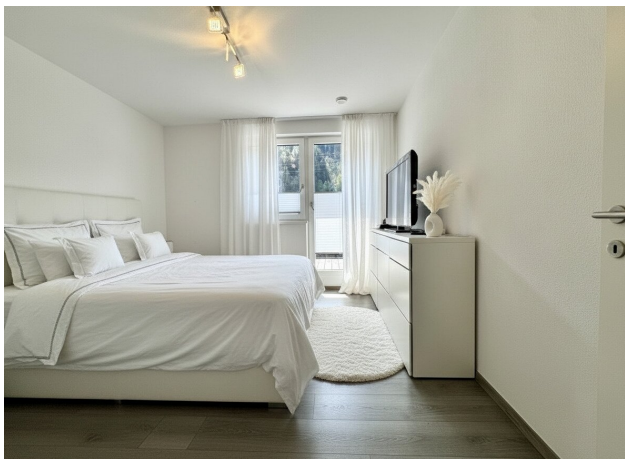
## Ihr Ansprechpartner



### Silvija Andrasevic

Immobilien Silvija  
Dr. Karl-Stainer-Strasse 31  
6112 Wattens











## Objektbeschreibung

### **Penthousewohnung in Wattens – sonnig, ruhig und hochwertig**

**Großzügige Penthousewohnungen mit weitläufigen Sonnenterrassen gehören zu den seltenen Highlights am Immobilienmarkt – genau das macht dieses Angebot so besonders und begehrenswert.**

In einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit Lift (Erdgeschoss + 2 Obergeschosse) in ruhiger Siedlungslage von Wattens steht diese stilvolle Penthousewohnung im 2. Obergeschoss zum Verkauf.

Die im Jahr 2014/2015 errichtete Immobilie überzeugt durch ihren ausgezeichneten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnlich großzügige Dachterrasse.

### **Die Highlights im Überblick:**

- Hochwertige, massive Bauweise und äußerst gepflegter Zustand
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für stets frische Luft sowie Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima
- Großzügige Dachterrasse in Südwest-Ausrichtung mit witterungsbeständigen Bangkirai-Holzdielen und beeindruckendem Berg- und Grünblick
- Außenwasseranschluss auf der Terrasse
- Direkter Terrassenzugang von allen Zimmern
- Hochwertige Tischlerküche von Föger
- Fußbodenheizung (Fernwärme), in jedem Raum individuell regelbar
- Dreifachverglaste Fenster der Marke Internorm

- Elektrische Raffstores und Fliegenschutz; zusätzlich elektrische Markise (4 m ausfahrbar) sowie hochwertige Plissees der Firma Singer an allen Fenstern
- Zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragenplätze, jeweils mit eigener zusätzlicher Lagerbox
- Zwei Kellerabteile
- Ruhige, sonnige Lage mit sehr guter Infrastruktur und Anbindung

**Diese Wohnung ist ideal für alle, die modernes Wohnen mit viel Freiraum, Privatsphäre und hoher Wohnqualität verbinden möchten.**

### **Wohnen mit Weitblick**

Als echtes Highlight präsentiert sich die weitläufige Dachterrasse. Die Südwest-Ausrichtung sorgt für optimale Sonnenverhältnisse bis in die Abendstunden, während der freie Blick auf die Tiroler Bergwelt eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Der direkte Zugang von allen Räumen ermöglicht ein offenes, fließendes Wohngefühl zwischen Innen- und Außenbereich.

### **Design und Funktionalität**

Die exklusive Einbauküche vom Tischler Föger fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und vereint hochwertige Materialien mit zeitloser Eleganz. Hier entsteht ein Lebensmittelpunkt, der Kochen, Genießen und Wohnen perfekt verbindet.

Komfort auf hohem Niveau

### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Wohngegend in Wattens. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Einkaufsmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv.

**Für weitere Informationen und detaillierte Unterlagen senden wir Ihnen gerne das vollständige Exposé zu.**

Hinweis: Ein Teil der dargestellten Bilder wurde mittels KI visualisiert.

## **Besichtigung**

Gerne können Sie sich persönlich von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Besichtigungstermine sind auch am Wochenende möglich.

## **Kontakt**

### **Immobilien Silvija**

Silvija Andrasevic

Telefon: +43 676 7732388

E-Mail: [office@immobilien-silvija.at](mailto:office@immobilien-silvija.at)

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Ich unterstütze Sie professionell und zuverlässig.

### **Bitte beachten:**

Anfragen können ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

### **Provision:**

Im Falle eines erfolgreichen Kaufabschlusses beträgt die Provision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

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 <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap