

## Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon - Wattens



**Objektnummer: 5959/1035**

**Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6112 Wattens                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 61,68 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 5,48 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 429.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 298,91 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mario Ponholzer

ImmoTyrol - Ponholzer e.U.  
Maria-Theresien-Straße 51-53  
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

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





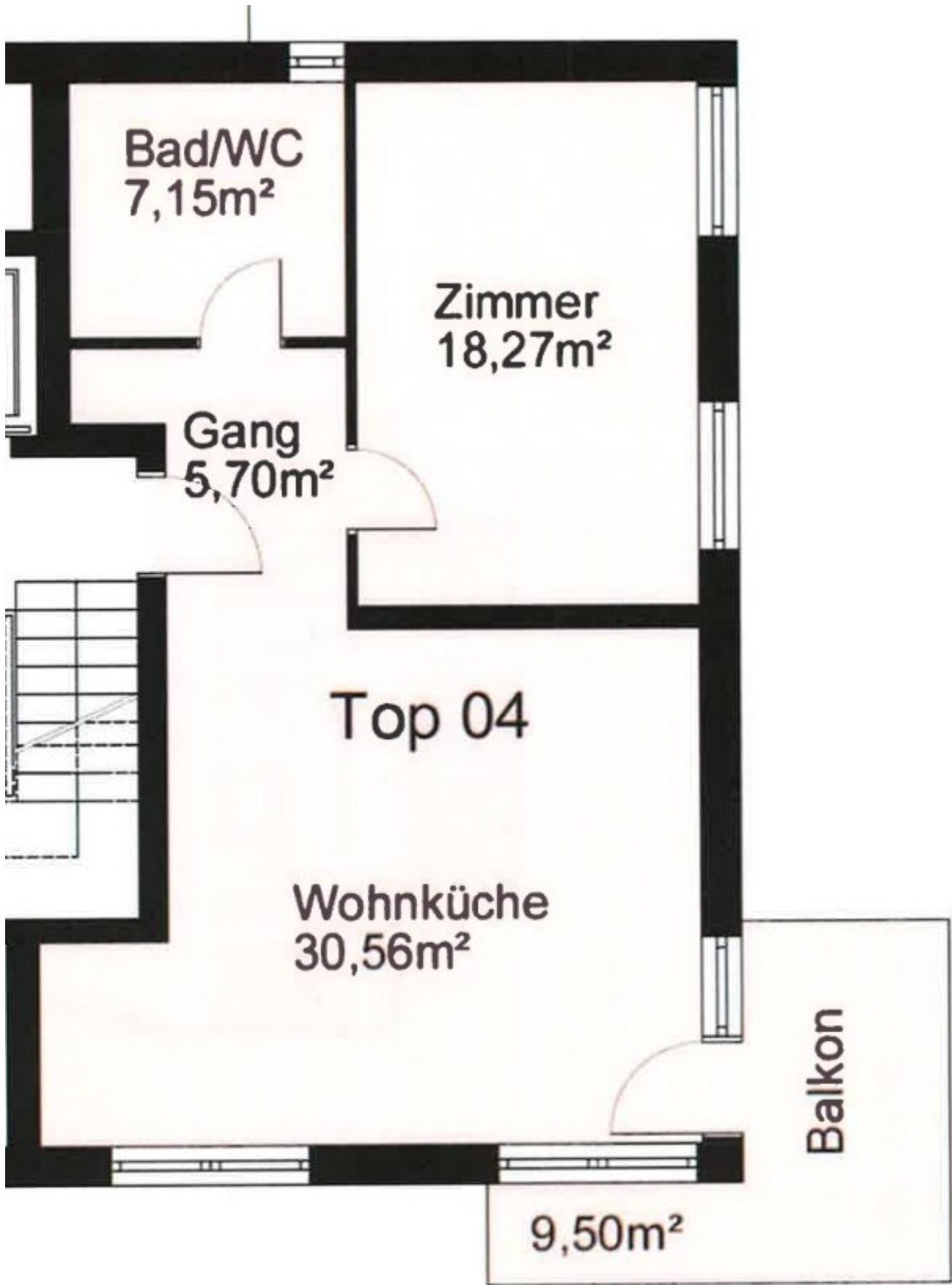


Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

**Mario Ponholzer**  
Immobilienmakler

+43 664 9595379  
office@immotyrol.com  
www.immotyrol.com





Bad/WC  
7,15m<sup>2</sup>

Zimmer  
18,27m<sup>2</sup>

Gang  
5,70m<sup>2</sup>

Top 04

Wohnküche  
30,56m<sup>2</sup>

Balkon

9,50m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer Wohnnutzfläche von ca. 61,68 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem modernen, nahezu neuwertigen Zustand.

Die Wohnung wurde erstmals im Jahr 2022 bezogen und präsentiert sich entsprechend gepflegt und hochwertig ausgestattet.

**Herzstück ist die großzügige Wohnküche (ca. 30,56 m<sup>2</sup>)**, die durch große Fensterflächen ein besonders helles und angenehmes Wohngefühl schafft. Der direkt angeschlossene, **sonnige Balkon (ca. 9,50 m<sup>2</sup>) mit Südostausrichtung** lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Das **ruhig gelegene Schlafzimmer (ca. 18,27 m<sup>2</sup>)** bietet ausreichend Platz und Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit WC sowie einen praktischen Vorraum mit Garderobebereich.

**Hochwertige Parkettböden, eine moderne DAN-Einbauküche** sowie ein eigenes Kellerabteil (ca. 5,48 m<sup>2</sup>) runden das Gesamtbild ab.

Ein extra großer Tiefgaragenabstellplatz kann optional erworben werden.

Ein virtueller Rundgang steht ebenfalls zur Verfügung – überzeugen Sie sich bereits vorab bequem von zu Hause aus.

*Hinweis: Teilweise wurden Bilder virtuell möbliert, um die Raumwirkung und Einrichtungsmöglichkeiten bestmöglich darzustellen.*

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Vertragserrichtungskosten: 2,0 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

**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://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de) - <https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap