

**Wattens: Naturnahe 3-Zimmerwohnung mit sonniger  
Terrasse (ca. 9 m<sup>2</sup>), großem Kellerabteil &  
Tiefgaragenabstellplatz in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 1940/94**

**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>	1998
<b>Wohnfläche:</b>	73,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	337,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

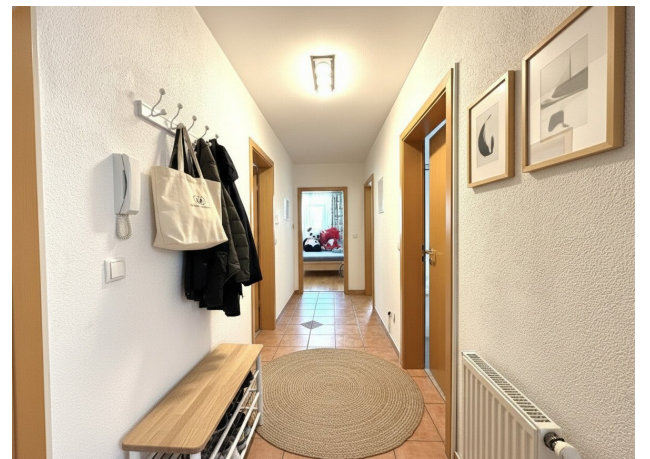
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Silvija Andrasevic

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







## Objektbeschreibung

Familienwohnung mit sonniger Terrasse ca.9 m<sup>2</sup> in ruhiger Naturlage in Wattens

Wohnen mit Lebensqualität – ruhig, familienfreundlich und naturnah.

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Wattens vereint ein harmonisches Wohngefühl mit einer ausgezeichneten Lage abseits vom Straßenlärm.

Umgeben von Natur und dennoch bestens angebunden, bietet sie den idealen Rückzugsort für Familien, Paare oder alle, die entspanntes Wohnen schätzen.

### **Besonders attraktiv für Familien**

Die weltbekannten Swarovski Kristallwelten befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten ein einzigartiges Erlebnis für Groß und Klein – mit weitläufigem Garten, Spielbereichen, Kunstinstallationen und abwechslungsreichen Attraktionen.

### **Ein Zuhause zum Wohlfühlen**

Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, das Funktionalität und Gemütlichkeit perfekt miteinander verbindet. Helle Räume, eine angenehme Wohnatmosphäre und die ruhige Lage schaffen beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches, offenes Ambiente.

Die moderne Küche wurde 2018 erneuert und präsentiert sich in zeitlosem Design mit viel Stauraum sowie praktischer Arbeitsfläche – ideal für den Alltag und gemütliche Familienmomente.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige, überdachte Balkon mit Glasüberdachung. Mit ca. 9 m<sup>2</sup> erweitert er den Wohnraum ins Freie und bietet den perfekten Platz für Frühstück an der frischen Luft, entspannte Nachmittage oder gemütliche Sommerabende in ruhiger Atmosphäre.

### **Highlights der Wohnung:**

- ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit optimaler Raumaufteilung
- sonnige, überdachte Terrasse/Balkon mit Glasüberdachung (ca. 9 m<sup>2</sup>)

- großer Kellerraum mit Stromanschluss (ca. 5,9 m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenstellplatz
- Helle Wohnräume und moderne Küche mit schwarzer Granit-Arbeitsplatte, 2018 erneuert.
- Kinderspielplatz und Besucherparkplätze vorhanden
- ruhige Lage mit naturnahem Umfeld
- sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

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

### **Besichtigung**

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie – Termine sind auch am Wochenende möglich.

**Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

**Silvija Andrasevic**

**Immobilien Silvija**

+43 676 7732388

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

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Gerne unterstütze ich Sie professionell und zuverlässig – kontaktieren Sie mich jederzeit.

**Bitte beachten Sie**

Aufgrund der Nachweispflicht können Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

**Tipps:** Nicht alle Immobilien sind online sichtbar – teilen Sie uns einfach Ihren Suchwunsch mit.

## **Provision**

Im Falle eines erfolgreichen Kaufabschlusses erlauben wir uns, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. in Rechnung zu stellen.

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