# 3-Zimmer-Wohnung Top A1 "Die Neue Ladenstraße"



**Objektnummer: 3068**

**Eine Immobilie von Mu Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6112 Wattens |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 70,84 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,63 |
| **Kaufpreis:** | 486.680,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 6.870,13 € |
| **Infos zu Preis:** | |

*Nettokaufpreis zzgl. 20% UST (vorsteuerabzugsfähig)

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Max Unterrainer**

MU Immobilien
Monikweg 2g
6067 Absam

T +436648181218

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



| Top A01 | HAUS A 1.OG |
|---|---|
| Bad | 5,60 m² |
| Gang | 14,35 m² |
| Ko/E/Wo | 22,15 m² |
| VR/Gard | 2,48 m² |
| Wc | 1,85 m² |
| Zimmer 1 | 13,97 m² |
| Zimmer 2 | 10,44 m² |
| Summe | 70,84 m² |
| | |
| Loggia | 15,41 m² |
| Abteil KA18 | 6,24 m² |




immocenter
×
UNTERBERGER Gruppe

**Wir bauen,** wo wir leben. **www.immocenter.tirol**









# Objektbeschreibung

**3-Zimmer-Wohnung Top A1**

**Ideal für Investoren & Anleger - die perfekte Vorsorgewohnung**

Das Projekt „Neue Ladenstraße“ steht für nachhaltige Wertschöpfung und höchste Bauqualität. Die modernen Eigentumswohnungen überzeugen durch architektonische Eleganz, zentrale Lage und hochwertige Ausstattung. Ein Investment, das sich auf jeden Fall rentiert. Beim Kauf als Vorsorgewohnung für Anleger sind alle Wohneinheiten vorsteuerabzugsfähig.

**Ideal für Singles & Paare - Ideal für Wohnen im Alter**

Die „Neue Ladenstraße“ bietet Wohnqualität auf höchstem Niveau – helle Räume, großzügige Loggien und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Perfekt für Singles und Paare, die mehr wollen als nur mieten – hier beginnt dein Schritt ins Eigentum und in eine unabhängige Zukunft. Dank der zentralen Lage, kurzen Wegen zu Einkauf, Freizeit und Natur sowie einer hochwertigen Ausstattung sind diese Wohnungen die ideale Basis für einen sicheren und wertbeständigen Einstieg ins Eigenheim.

Die barrierefreien Eigentumswohnungen in Wattens vereinen zeitlose Eleganz mit praktischer Funktionalität. Die effizienten Wohnungen beschränken die Instandhaltungsarbeiten (und -kosten) auf ein Minimum. Keine Arbeit und viel Zeit um den Lebensabend zu genießen! Hochwertige Materialien und eine ruhige Lage im Zentrum schaffen den idealen Rückzugsort für Ihre besten Jahre. Hier wohnen Sie komfortabel, sicher und stilvoll.

**Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt EUR 529.000,- (kein Vorsteuerabzug möglich)**

**"Die Neue Ladenstraße"**

Mit dem Projekt **„Die Neue Ladenstraße“** entwickelt die ICU Immobilien GmbH **(immocenter & Unterberger Invest Gruppe)** innovativen Lebensraum, der komfortables Wohnen mit urbaner Lebendigkeit vereint. Nach über 30 Jahren als wichtiger Dienstleistungsstandort

weicht die alte Ladenstraße der neuen und bleibt doch im Kern erhalten. Wir bauen auf Historie – im wörtlichen und übertragenen Sinne – und denken dabei die Nutzung dieses zentralen Platzes neu.

Ob als Anlage für Investoren, Starterwohnung für Junge, komfortables Zuhause für Senioren oder zentraler Standort für Gewerbetreibende – „Die Neue Ladenstraße“ bietet verschiedenste Nutzungs- und Wertschöpfungsmöglichkeiten mit wertvollen Perspektiven.

Mitten in Wattens – in der Dr. Karl-Stainer-Straße 4 – beleben wir die über Gemeindegrenzen bekannte Ladenstraße neu und errichten im Kerngebiet auf **2.600 m² Grundfläche 28 Wohnungen** und **ca. 750 m² Gewerbeflächen**, aufgeteilt auf zwei Baukörper. Alle Einheiten werden frei finanziert verkauft.

Entsprechend der heutigen Zeit und auch der Lage des Projektes wurde in der Konzeption der Schwerpunkt auf kleinere Wohneinheiten gelegt. So teilen sich die 2-Zimmer-Wohnungen in Größen von ca. 44 m² bis 53 m² auf, während die 3-Zimmer-Wohnungen ca. 70 m² aufweisen. Der westliche Gebäudetrakt ist mit 4 vollwertigen Obergeschoßen (inklusive Gewerbe im EG) um ein Geschoß höher als der östliche.

**Weitere 2- und 3- Zimmer-Einheiten und Informationen zum Projekt finden Sie auf unser immocenter-Homepage unter:**

https://www.immocenter.tirol/projekt/die-neue-ladenstrasse/

**Kaufnebenkosten**

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Eintragung Eigentumsrecht

Vermittlungshonorar **provisionsfrei, direkt vom Bauträger**

1,80 % + 20 % USt Kaufvertragserrichtung

Beglaubigungskosten

**Rechtlicher Hinweis**

Die Bewerbung, die Übermittlung der Projektunterlagen sowie die Beratung zum Angebot erfolgen über die IC Immobilien Service GmbH. Der Kauf erfolgt direkt und provisionsfrei vom Bauträger.

Hier finden Sie unsere Datenschutzinformation.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap