Ihr Zuhause in Wattens - Großzügiges Wohnen mit großem Garten und zusätzlicher Wohneinheit



Objektnummer: 1585/967

Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6112 Wattens
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	174,84 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	288,00 m²
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	432,00 €
Sonstige Kosten:	154,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Leutgeb

Leutgeb Immobilien
Dr. Glatz-Straße 1





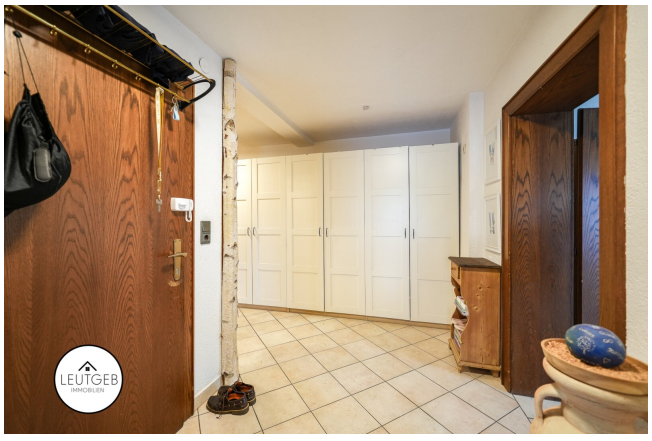















ENTWEDER
LEUTGEB
IMMOBILIEN


LEUTGEB
IMMOBILIEN


LEUTGEB
IMMOBILIEN













Objektbeschreibung

Viel Platz, viel Privatsphäre und Raum für individuelle Wohnträume.

In ruhiger und attraktiver Lage von Wattens erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie mit viel Platz, einem großzügigen Garten und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die zum Verkauf stehende Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes mit nur insgesamt zwei Wohneinheiten und bietet mit rund 175 m² Gesamtwohnfläche großzügige Platzverhältnisse für Familien, Paare mit hohem Raumbedarf oder all jene, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight ist die zusätzlich zur Hauptwohnung gehörende kleine 1-Zimmerwohnung mit ca. 44,19 m² im Untergeschoss. Diese verfügt über einen eigenen, separaten Eingang und eröffnet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie kann beispielsweise als Gäste- oder Jugendbereich, Büro, Hobbyraum oder – je nach individueller Ausgestaltung – auch zur separaten Vermietung genutzt werden.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem ausbaufähigen, jedoch bewohnbaren Zustand und bietet damit gleichzeitig die Chance, sie ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Wohnen auf einer Ebene – durchdachter und zentral begehbarer Grundriss.

Die großzügige Hauptwohnung im Erdgeschoss mit ca. 131 m² überzeugt durch einen zentral begehbaren Grundriss, der für kurze Wege und eine angenehme Raumaufteilung sorgt.

Mit insgesamt 4 Zimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für die unterschiedlichsten Lebenssituationen. Ob großzügiger Familienwohnbereich, mehrere Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum – die vorhandene Fläche lässt viel Spielraum für individuelle Wohnkonzepte. Die Wohnräume sind mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet und vermitteln eine angenehme und zeitlose Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Wohngefühl entsteht durch die direkte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von der Wohnung gelangt man in den großzügigen Gartenbereich und auf die überdachte Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Ein Garten mit außergewöhnlichem Potenzial.

Der großzügige Garten ist zweifellos eines der besonderen Merkmale dieser Immobilie. Durch die Kombination aus Hang- und ebenen Bereichen bietet das Grundstück zahlreiche Möglichkeiten, unterschiedliche Gartenbereiche zu gestalten. Ob Blumen- und Staudenbeete,

Gemüsegarten, Obstbäume, Hochbeete oder gemütliche Rückzugsorte – hier lässt sich mit etwas Kreativität eine ganz persönliche Naturoase verwirklichen.

Die West-Ausrichtung sorgt insbesondere am Nachmittag und Abend für eine schöne Lichtstimmung und macht den Außenbereich zu einem idealen Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen geschützten Platz für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Sommerabende oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Wer einen Garten nicht nur als Grünfläche, sondern als persönlichen Lebensraum versteht, findet hier eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung eigener Ideen.

Komfortable und zeitgemäße Haustechnik.

Auch technisch bietet die Immobilie interessante Voraussetzungen. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und wird über Heizkörper in den Räumen verteilt. Ergänzt wird das Heizsystem durch einen Kamin, der nicht nur zusätzliche Wärme spendet, sondern auch für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt.

Eine Photovoltaikanlage mit Speicher unterstützt die Energieversorgung des Hauses und trägt dazu bei, den eigenen Energiebedarf teilweise über selbst erzeugten Strom abzudecken. Die Kombination aus Fernwärme, Photovoltaik mit Speicher und Kamin verbindet damit verschiedene Möglichkeiten einer komfortablen und zugleich zukunftsorientierten Energieversorgung.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 131 m² Wohnfläche der Hauptwohnung im EG
- ca. 44 m² Wohnfläche der Kleinwohnung im UG
- insgesamt 5 Zimmer
- zentral begehbarer Grundriss
- großer Garten in Westausrichtung
- Kombination aus Hang- und ebenen Gartenflächen

- überdachte Terrasse
- großzügiges Potenzial zur Gestaltung einer individuellen Naturoase
- Parkett- und Fliesenböden
- Fernwärme
- Photovoltaikanlage mit Speicher
- Kamin

Diese Immobilie ist mehr als eine großzügige Wohnung. Sie bietet Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte und zukünftige Entwicklungen. Die großzügige Hauptwohnung schafft viel Platz für die Familie und den Alltag, während die zusätzliche Wohneinheit im Untergeschoss eine interessante Möglichkeit für Vermietung, Gäste, Familienmitglieder oder berufliche Zwecke bietet.

Besonders der große Garten macht dieses Angebot zu etwas Besonderem. Hier besteht die Möglichkeit, einen Außenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten – von einer klassischen Gartenanlage bis hin zu einer vielfältigen grünen Rückzugsoase mit verschiedenen Ebenen, Sitzplätzen und individuellen Gestaltungselementen.

Wer Wert auf Großzügigkeit, Privatsphäre, einen eigenen Garten und flexible Nutzungsmöglichkeiten legt und gleichzeitig Freude daran hat, vorhandenes Potenzial weiterzuentwickeln, findet hier eine Immobilie mit außergewöhnlich vielen Möglichkeiten. Zur Wohneinheit gehören außerdem ein Stellplatz im Freien sowie ein überdachter Stellplatz.

Ihr neues Zuhause in Wattens?

Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie diese großzügige Wohneinheit mit zusätzlichem Wohnbereich, großem Westgarten und vielseitigem Entwicklungspotenzial persönlich.

Eine Immobilie mit viel Platz, Charakter und vor allem: vielen Möglichkeiten, daraus etwas ganz Eigenes zu machen.

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://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m

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 <1.500m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap