

**Wattens: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82,27 m²
in beliebter Wohnlage – Ecklage, Lift, Balkon & viel Grün**



Objektnummer: 1940/143

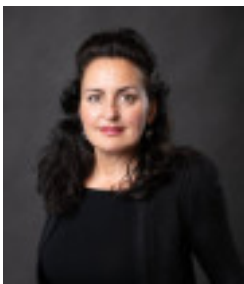
Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6112 Wattens
Baujahr:	1974
Wohnfläche:	82,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	337.500,00 €
Betriebskosten:	473,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



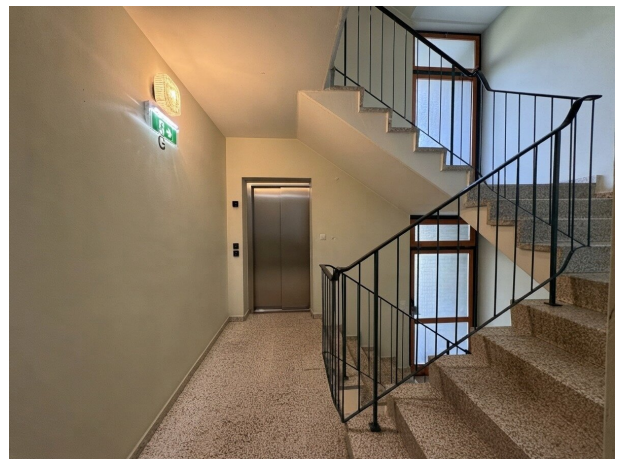
Silvija Andrasevic

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

T +43 6767732388











Objektbeschreibung

Eine Wohnung für viele Lebenssituationen

Ob als Familienwohnung, gemütliches Zuhause für ein Paar oder komfortable Wohnung für Pensionisten – die Kombination aus großzügigem Grundriss, Ecklage, Lift, Balkon, Grünflächen und hervorragender Infrastruktur macht diese Immobilie vielseitig interessant.

Besonders hervorzuheben sind die ruhige Ecklage innerhalb der Wohnanlage, die kurzen Wege zu Kindergarten, Musikschule, Schwimmbad und Sportmöglichkeiten sowie die großzügige Gestaltung der gesamten Anlage.

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82,27 m² Wohnfläche befindet sich im erhöhten Erdgeschoss einer Wohnanlage aus dem Jahr ca. 1974 und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Ein wesentlicher Vorteil: Die Wohnung befindet sich nicht mitten zwischen den anderen Wohneinheiten, sondern an einem Randbereich der Wohnanlage.

Dadurch grenzt die Wohnung nicht unmittelbar auf beiden Seiten an Nachbarwohnungen bzw. Nachbarbereiche an – ein Plus an Privatsphäre, Ruhe und Freiraum, das bei Wohnungen in größeren Wohnanlagen besonders angenehm ist.

Die Wohnanlage selbst bietet viel gepflegte Grünfläche und vermittelt dadurch ein angenehmes, großzügiges Wohngefühl.

Direkt in der Nähe befindet sich ein großer Spielplatz – ideal für Familien mit Kindern, gleichzeitig bietet die ruhige und gut erschlossene Lage auch für Paare und Pensionisten hervorragende Voraussetzungen.

Perfekte Lage für Jung und Alt

Die Wohnung befindet sich in einer besonders familienfreundlichen und zugleich seniorengerechten Lage. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem und teilweise in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Kindergarten und Musikschule befinden sich nur ca. 3 Gehminuten entfernt, das Wattener Schwimmbad erreichen Sie in ca. 5 Minuten zu Fuß. Auch der Fußballplatz, ein großer Spielplatz sowie schöne Spazier- und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus sind Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf schnell und unkompliziert erreichbar.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu Freizeit, Bildung, Sport, Gesundheit und Alltag – ideal für Familien mit Kindern, Paare und auch für Pensionisten, die Wert auf eine gute Infrastruktur und komfortable Erreichbarkeit legen.

Durchdachter Grundriss mit großzügigen Räumen

Die Wohnung verfügt über einen sehr guten und klar gegliederten Grundriss.

Ein langer, zentraler Flur verbindet die einzelnen Wohnbereiche und sorgt für eine angenehme Raumaufteilung. Direkt vom Koch- und Essbereich aus befindet sich eine praktische Speis, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Das helle Wohnzimmer verfügt über zwei Fenster sowie eine Tür mit Fenster zum Balkon. Dadurch ist der Raum besonders freundlich und lichtdurchflutet und bietet gleichzeitig einen schönen Ausblick.

Zwei großzügige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die Familie, Gäste oder ein zusätzliches Arbeitszimmer. Auch von den Schlafzimmern aus genießen Sie eine schöne Aussicht.

Küche bereits modernisiert

Die Küche wurde vor rund vier Jahren erneuert und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet:

- Liebherr Kühlschrank
- AEG Geschirrspüler
- Siemens Herd

Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet und vermitteln eine warme, angenehme Wohnatmosphäre.

An den Fenstern wurden vor rund 10 Jahren Jalousien angebracht; ausgenommen sind Bad und Küche.

Das Badezimmer sowie die getrennte Toilette entsprechen noch dem ursprünglichen Ausstattungsstandard des Baujahres 1976 und bieten damit gleichzeitig die Möglichkeit, die Sanitärräume nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Der Tiefgaragenabstellplatz kostet zusätzlich € 20.000,- .

Großzügige Wohnanlage mit vielen Annehmlichkeiten

Die Wohnanlage wurde für die damalige Zeit sehr großzügig konzipiert und bietet ihren Bewohnern zahlreiche praktische Gemeinschaftsbereiche:

- Lift, der bereits erneuert wurde
- Tiefgarage
- Fahrradabstellraum
- Waschküche
- Trockenraum für die Wäsche
- großzügige Grünflächen rund um die Wohnanlage
- großer Spielplatz in unmittelbarer Nähe
- Fußballplatz in der Nähe
- Schwimmbad bequem erreichbar

Besichtigungen sind auch am Wochenende möglich.

Ich freue mich auf Sie

Immobilien Silvija

? +43 676 773 2388

? office@immobilien-silvija.at

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Ich unterstütze Sie persönlich, professionell und zuverlässig – von der ersten Beratung über die Vermarktung bis zur erfolgreichen Abwicklung.

Tipp: Nicht alle Immobilien sind online sichtbar. Teilen Sie mir gerne Ihren persönlichen Suchwunsch mit.

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. bei erfolgreichem Kaufabschluss.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap