BESTLAGE in WATTENS: Elegantes PENTHOUSE-BÜRO mit offener GALERIE und über 100 m² TERRASSENFLÄCHE ab sofort zu kaufen!



Objektnummer: 4347

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rettenbergergasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6112 Wattens
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	153,59 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	14,32 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.295.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



MSc. Stephanie Eisenkölbl

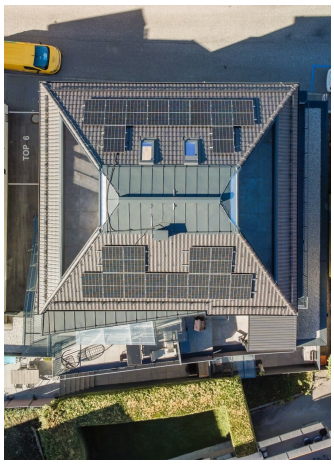
SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

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






TOP 6


Einrichtungsbeispiel













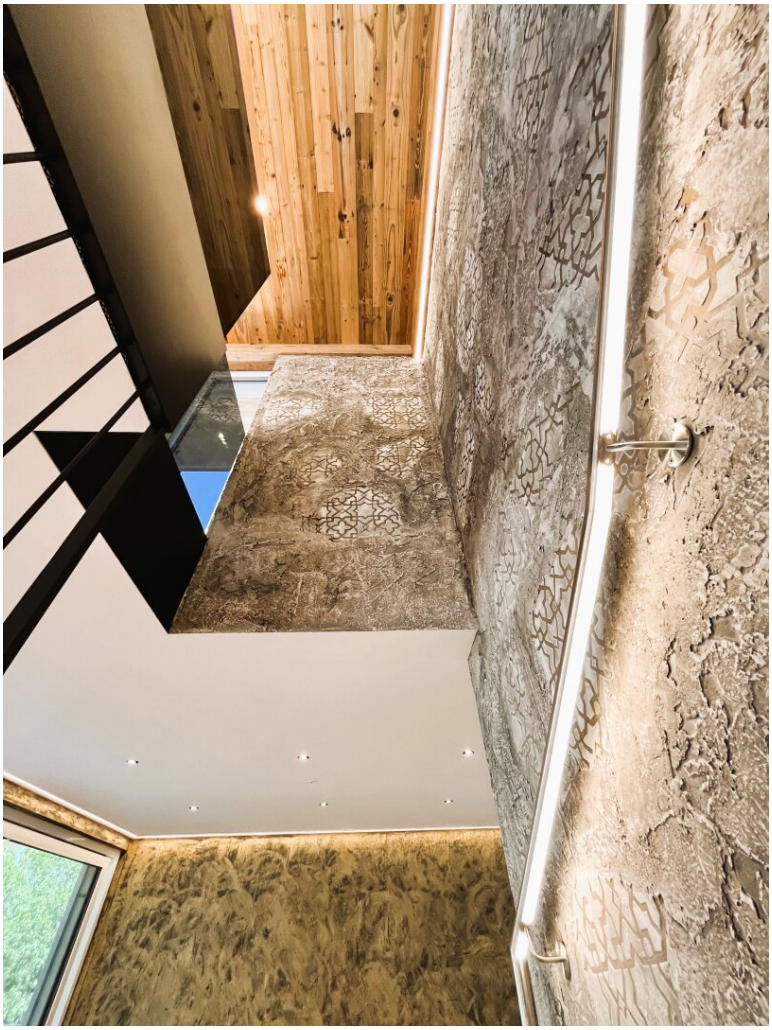


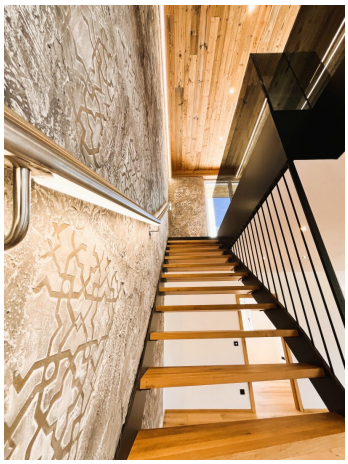


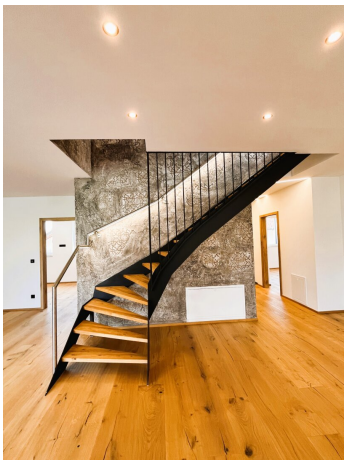

Einrichtungsbeispiel


Einrichtungsbeispiel



















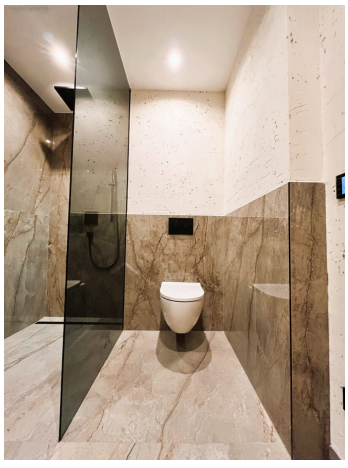


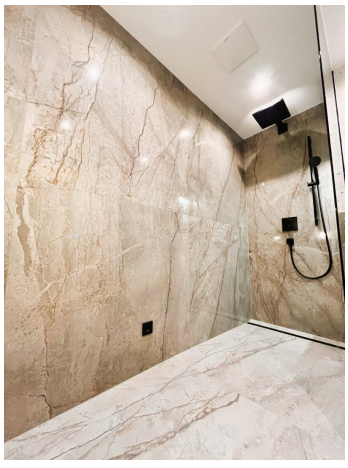

Einrichtungsbeispiel











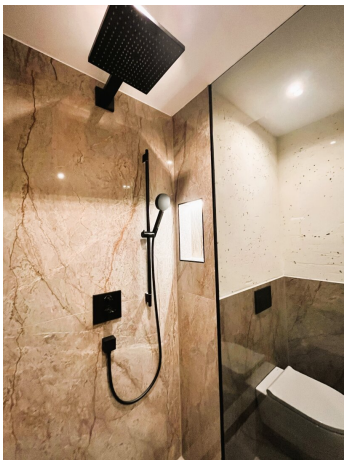




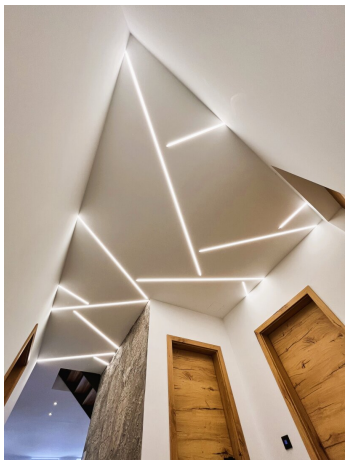


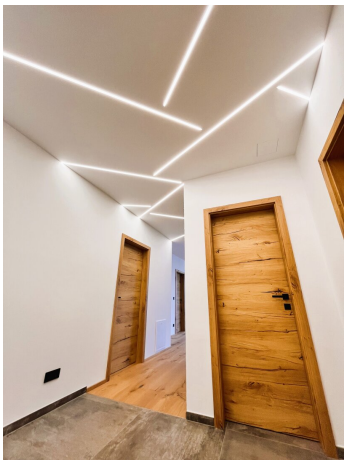












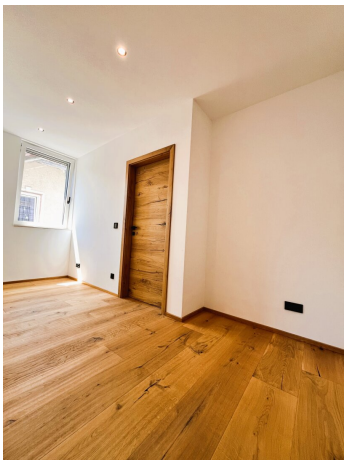




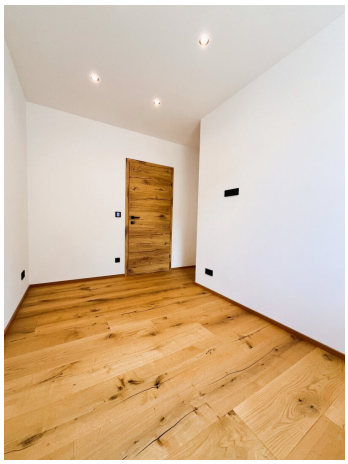


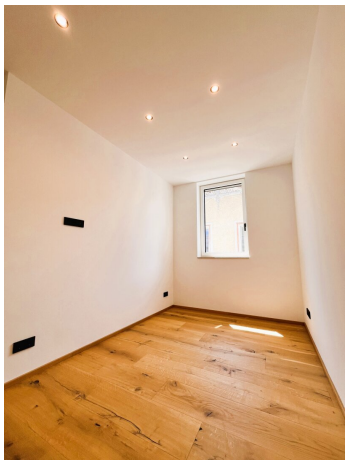










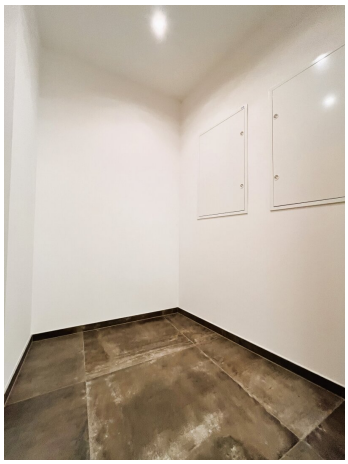






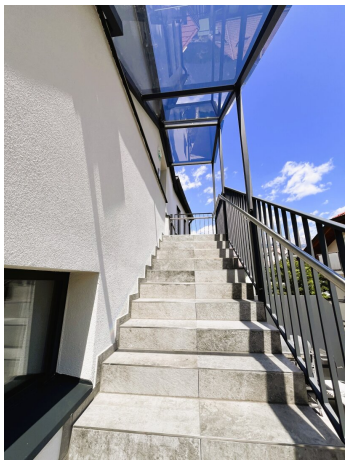


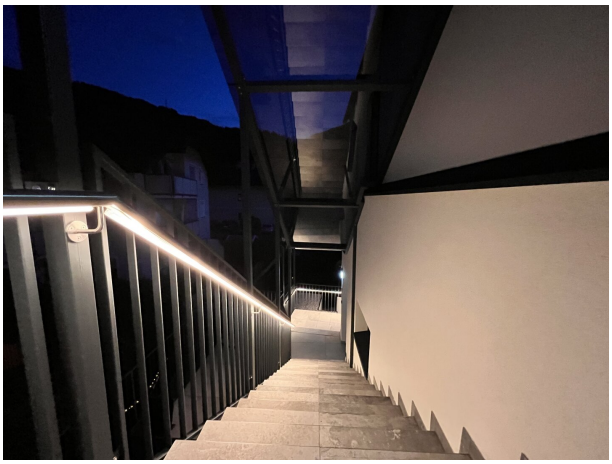










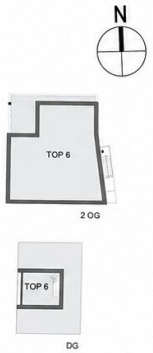


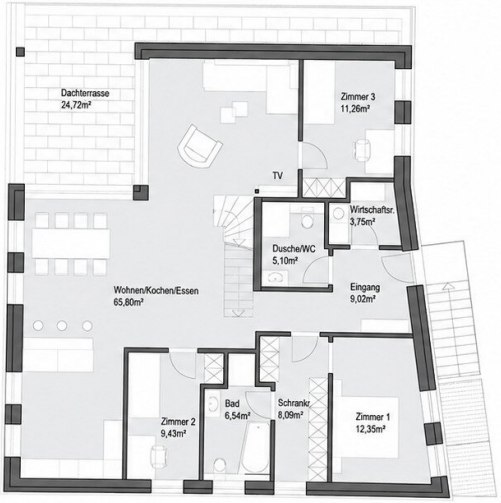


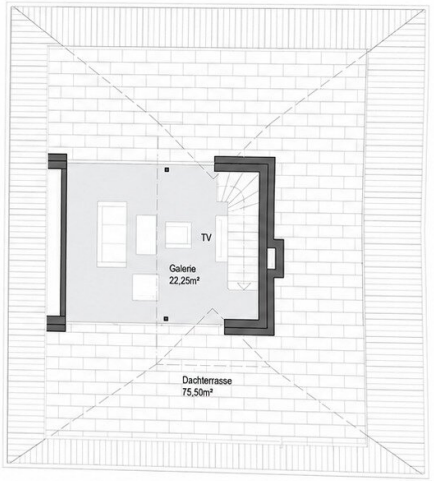

SAGENTUS
IMMOBILIEN GMBH
Einrichtungsbeispiel

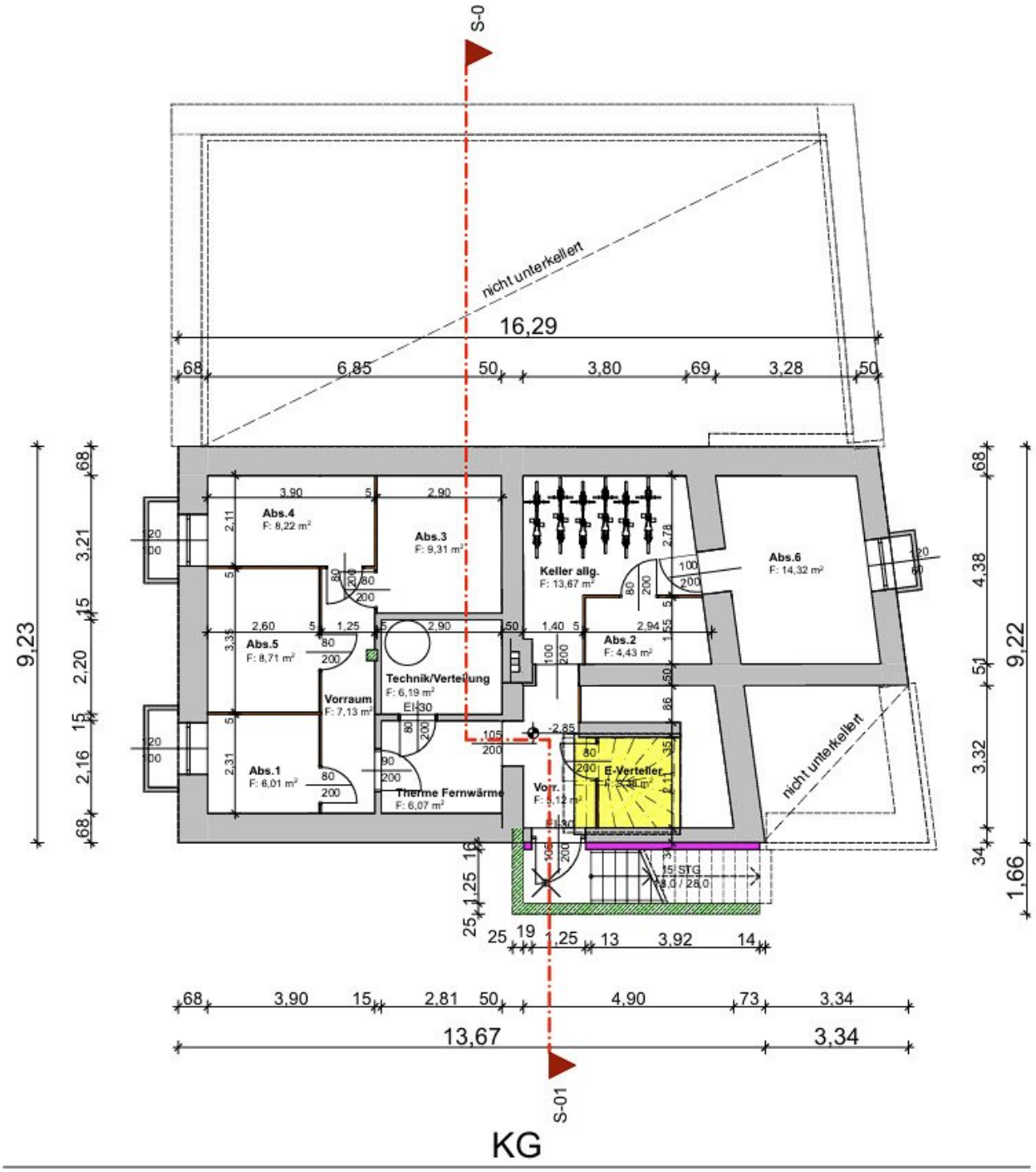
TOP 6 2. OG & DG

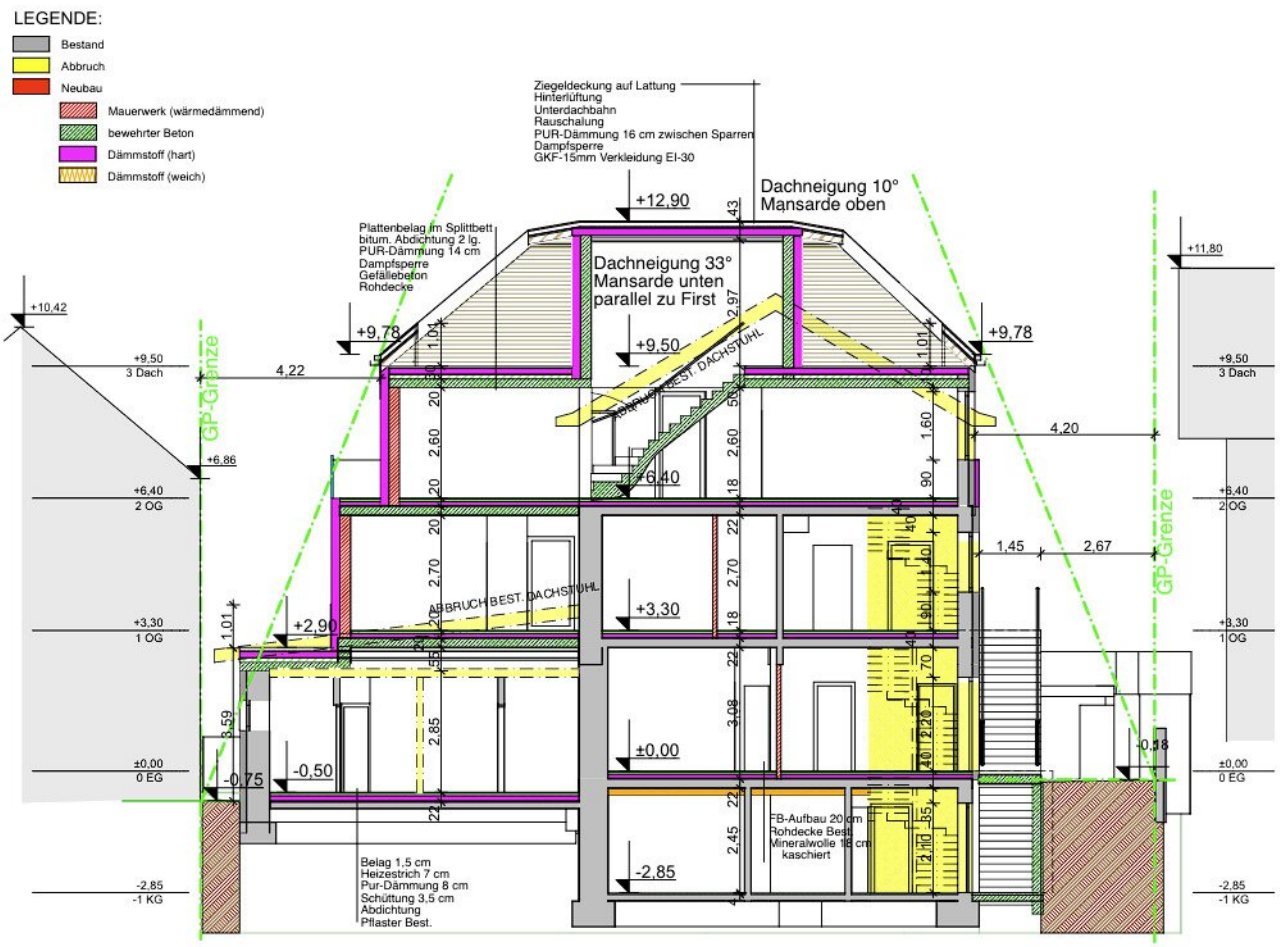
Wohnfläche	153,59 m²
Dachterrasse	24,72 m²
Dachterrasse	75,50 m²
Keller	14,32 m²








S-0
nicht unterkellert
16,29
68
6,85
50
3,80
69
3,28
50
9,23
68
3,21
15
2,20
15
2,16
68
Abs.4
F: 9,22 m²
Abs.3
F: 9,31 m²
Keller allg.
F: 13,67 m²
Abs.6
F: 14,32 m²
Abs.5
F: 8,71 m²
Technik/Verteilung
F: 6,19 m²
EI30
Abs.2
F: 4,43 m²
Vorraum
F: 7,13 m²
Abs.1
F: 6,01 m²
Therme Fernwärme
F: 6,07 m²
Vorr.
E-Verteiler
nicht unterkellert
68
4,38
51
3,32
34
9,22
1,66
25
1,25
16
25
19
1,25
13
3,92
14
68
3,90
15
2,81
50
4,90
73
3,34
13,67
3,34
S-01
KG



+/-0,00 = 565,00 ü.A.

Schnitt


KapMedia e.U.
Immobilienfotografie & Visualisierung

SAGENTUS

IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

TOP-LAGE in Wattens: Repräsentative, luxuriöse ca. 154m² große Bürofläche* mit zusätzlicher offener Galerie als eigene Etage sowie über 100 m² Terrassenfläche zu kaufen!

WICHTIG: Bei Interesse kann auch geprüft werden, ob eine Vermietung der Immobilie über Airbnb zulässig ist.

Zum Verkauf steht ein **stilvolles 4-Zimmer-NEUBAU-MAISONETTE-Büro** mit einer **offenen Galerie als 5. Zimmer** sowie **über 100m² Terrassenfläche** im **Zentrum von WATTENS**. Das **hochwertig eingerichtete PENTHOUSE-Büro** befindet sich im 2.OG + DG in dem **modernen Mehrparteienhaus "*ambiente*"**, welches **2024 erbaut** worden ist* und kann auch als Wohnung genutzt werden.

Die *luxuriöse Maisonette-Immobilie* erstreckt sich über großzügige ca. 154 m² und begeistert mit **2,60 Meter hohen Räumen**, **edlem Eichenechtholzparkett** sowie charaktervollen Innentüren aus demselben Naturmaterial. **Kunstvoll gespachtelte Akzentwände**, eine **skulpturale Treppenkonstruktion** und **raffiniert integrierte Lichtlinien** verleihen dem Interieur eine **exklusive, unverwechselbare Atmosphäre**.

Die **offene, rund 22 m² große Dachgeschossgalerie** vereint warmes Eichenechtholzparkett, **dreifach verglaste Internorm-Fenster** und dezent integrierte LED-Einbauspots zu einem **außergewöhnlich stilvollen Rückzugsort**. **Großzügige Glasflächen** öffnen den lichtdurchfluteten Wohnbereich zur etwa ca. **76 m² umfassenden, rundum begehbaren Dachterrasse** und inszenieren einen **eindrucksvollen Panoramablick auf die umliegende Bergwelt**. **Stilvolle Wandverkleidungen aus charaktervollem Altholz** verleihen der Galerie eine warme, authentische Atmosphäre mit **exklusivem alpinem Charme**. Die großzügige Dachterrasse ist bereits mit den **erforderlichen Whirlpool-Anschlüssen** ausgestattet und *statisch gezielt für die sichere Aufstellung eines exklusiven Whirlpools ausgelegt*.

Die **beiden exquisiten Badezimmer** präsentieren sich mit großformatigen **Feinsteinzeug-Fliesen in ausdrucksstarker Natursteinoptik**, **eleganten Eichenholzelementen** und kontrastierenden **Armaturen von Hansgrohe in mattem Schwarz**. Eine **großzügige Designer-Badewanne**, die **bodengleiche Regendusche** sowie **stimmungsvoll beleuchtete Wandnischen** schaffen ein **luxuriöses Wellnessambiente von zeitloser Raffinesse**.

Der **repräsentative Eingangsbereich** beeindruckt mit einer **aufwendig gestalteten Wand in raffinierter Spachteltechnik, eleganten Eichenholztüren und geometrisch angeordneten LED-Lichtlinien**, die ein außergewöhnlich modernes, exklusives Ambiente inszenieren.

Ausreichend Stauraum bieten neben dem **eigenen, hellen Schrankraum** und praktischen

Abstellraum (inkl. Waschmaschinenanschluss) der **ca. 14 m² große, eigene Kellerraum**. Im Kaufpreis inkludiert ist zudem auch ein **Autoabstellplatz mit bereits installierter Wallbox**.

Lagebeschreibung: **Wattens** *ist eine Marktgemeinde mit 8113 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Tiroler Bezirk Innsbruck-Land. Wie kaum ein Ort in Österreich ist Wattens durch die große Unternehmerfamilie Swarovski geprägt. In Wattens befinden sich die Wunderkammern der von André Heller geschaffenen Swarovski Kristallwelten, die in ein wunderbares Universum der geschliffenen Kristalle entführen.*

Die hier zum Verkauf stehende Penthouse-Immobilie verspricht die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 2 Fußminuten), Einkaufsmöglichkeiten (ca. 8 Fußminuten), ärztliche Nahversorgung (ca. 13 Fußminuten), Schule (ca. 4 Fußminuten), etc. Die Landeshauptstadt Innsbruck ist nur ca. 13 Autominuten und die Swarovski Kristallwelten nur ca. 12 Fußminuten entfernt.

FAZIT: **Diese außergewöhnliche Maisonette-Residenz vereint großzügige ca. 154 m² Wohnfläche, erlesene Naturmaterialien, kunstvolle Innenarchitektur, luxuriöse Bäder, eine lichtdurchflutete Dachgalerie mit einer rundum begehbaren Dachterrasse mit imposantem Bergpanorama zu einem exklusiven Wohnerlebnis!**

Wichtigste Informationen im Überblick:

- **Baujahr Büro ca. 2024****

- Mehrparteienhaus mit nur 5 weiteren Einheiten

- 2.Obergeschoss + Dachgeschoss

- Raumhöhe: ca. 2,6m

- **4 Zimmer im 2.OG + zusätzlich offene Galerie im DG**

- **Nutzfläche: ca. 154 m²**

- **2 Dachterrassen mit insg. ca. 100m² + Anschluss für Whirlpool**

- Böden: **Hochwertiger Parkettboden** *Landhausdiele Eiche geölt*, **Feinsteinzeug-Fliesen**

- Kunstvoll gespachtelte Akzentwände: *Naturprodukt der Marke Volimera (ausgeführt durch die Firma Exklusivwerk Haslwanter)*

--> Info: Die Spachteltechniken in den Bädern nehmen die Feuchtigkeit auf und geben diese

wieder langsam ab!

- *3-fach verglaste Fenster von Internorm* mit **elektrischen Raffstores**

- hochwertige Eichen-Innentüren von der Marke *CPL von der Firma Schagerl*

- Massive Eingangstüre von der *Firma Sumper Tischlerei Sonderanfertigung mit Feuerfestigkeit und Einbruchsicherheit*

- **Maßgefertigte, DESIGN-Stiege** von der ***Schlosserei Nirostar*** *in Zirl (Stiegengeländer* mit Pulverbeschichtung in Schwarz Matt) & die ***Treppentritte aus Eichen-Echtholz*** (Sonderanfertigung vom *Tischler*)

- **2 luxuriöse Badezimmer mit Qualitätsarmaturen von *Hansgrohe*:**

--> 1. Badezimmer mit Fenster, Walk-In-Dusche, WC und DESIGN-Badewanne

--> 2. Badezimmer mit Walk-In-Dusche und WC

- 1 Schrankraum

- **1 Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**

- Zentralheizung (Fernwärme) - **Fußbodenheizung**

- **GLASFASERANSCHLUSS vorhanden**

- aktuelle Betriebskosten inkl. Wasser, Heizung, Rücklagen: ca. EUR 473,10 / Monat

- **inkl. Kellerraum: ca. 14,32 m²**

- *separater Fahrradraum*

- ***Photovoltaik-Anlage (für Allgemeinstrom)***

- Steuerung der Wohnungstechnik (Heizung, Beleuchtung, Beschattung, Zugang) über **BUS-System von *KNX***

- **inkl. 1 Autoabstellplatz mit bereits installierter Wallbox -->** in der Postgarage (im Nebengebäude) können **2 zusätzliche Tiefgaragenstellplätze** um jeweils EUR 65,- / Monat unbefristet angemietet werden

- Beziehbar ab sofort

Kaufpreis: EUR 1.295.000,-

Hier gelangen Sie zum 360°-Rundgang (von KapMedia): Penthouse Rettenbergergasse 9

**** Aktuell ist die Immobilie nur für Wohnzwecke bestimmt. Nach beidseitiger Unterzeichnung des verbindlichen Kaufangebots würde die Verkäuferseite den Wohnungseigentumsvertrag entsprechend ändern lassen. Bei Interesse könnte auch geklärt werden, ob die Immobilie zu AirBNB-Zwecken vermietet werden kann.***

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3,0% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: +43 678 1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Allfällige Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt.*

Die Drohnenaufnahmen und der 360°Rundgang sind von KapMedia www.kapmedia.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <5.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap