WATTENS: EXKLUSIVES NEUBAU-ARCHITEKTENLOFT MIT 103 m², 4 ZIMMERN, 40 m² TERRASSE & LIFT DIREKT IN DIE WOHNUNG

Objektnummer: 1940/162

Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6112 Wattens
Baujahr:	2026
Wohnfläche:	103,24 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,58 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	749.000,00 €

Provisionsangabe:

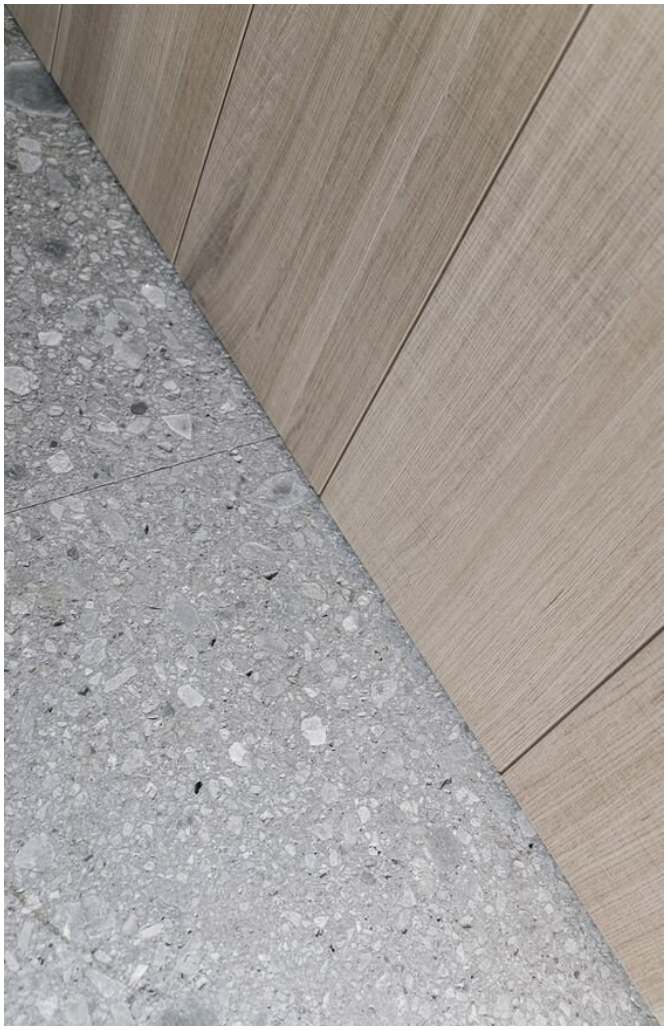
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Silvija Andrasevic

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

T +43 6767732388



Texture:
Linear 10
+
Effect
Coating 10

MARK

golden
terrasse

Objektbeschreibung

Wattens, eine charmante Stadt in der malerischen Region Tirol!

Wattens bietet nicht nur eine beeindruckende Naturkulisse, sondern auch eine hohe Lebensqualität für alle, die nach einem Zuhause suchen, das Stadtflair und ländliche Idylle harmonisch vereint.

Die Stadt Wattens präsentiert sich als lebendige Gemeinschaft mit einer reichen Geschichte und modernen Annehmlichkeiten. Hier können Sie die Vorzüge einer ruhigen Umgebung genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Die umliegende Natur lädt zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein, während die Nähe zu Innsbruck für eine bequeme Anbindung an urbane Annehmlichkeiten sorgt.

Objektbeschreibung

Auf dem Fußabdruck eines historischen Gebäudes entsteht beim westlichen Eingang zum Dorfzentrum der Gemeinde Wattens ein neues Wohnhaus. Der turmartig ausgebildete Baukörper steht Signet Haft, einem Eingangstor ähnlich für den Beginn des Dorfzentrums. Die Struktur und Form des Gebäudes liefert spannende Perspektiven mit Blick auf die Begegnungszone und die Laurentiuskirche. Die Materialität entspricht der Tradition historischer Ortskerne in Tirol und Südtirol. Die nördliche gelegene Erschließung ist hofartig ausgebildet, völlig verkehrsberuhigt und führt direkt fußläufig in den Dorfkern. Auf drei Geschossen werden qualitätsvolle Wohnungen entwickelt. Die zentrale Lage sorgt für eine hervorragende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

EXKLUSIVE LOFTWOHNUNG MIT BESONDEREM WOHNGEFÜHL – TOP 5

Eine außergewöhnliche Loftwohnung mit großzügigem Raumgefühl, unterschiedlichen Raumhöhen und einem ganz besonderen architektonischen Charakter. Ein besonderes Highlight: Der Lift führt direkt in die Wohnung.

Die verschiedenen Raumhöhen eröffnen zusätzlich interessantes Potenzial für eine individuelle Gestaltung – möglicherweise lässt sich im oberen Bereich eine zusätzliche Ebene als Galerie oder weiterer Raum schaffen, vorbehaltlich technischer und baurechtlicher Prüfung.

Die Highlights im Überblick:

- Wohnfläche Top 5: ca. 103,24 m²
- Terrasse: ca. 40,09 m²
- Großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich: ca.39,16 m²

- 1 Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Zusätzliches separates WC
- Lift mit direktem Zugang zur Wohnung
- Kellerabteil: ca. 9,58 m²
- Stellplatz separat erhältlich

Kaufpreis: € 749.000,–

Eine Immobilie für alle, die das Besondere suchen und Wert auf Architektur, Individualität und Entwicklungsmöglichkeiten legen.

HAUSTECHNISCHES KONZEPT Das haustechnische Konzept baut auf lokalen und der Typologie der Architektur und der Landschaft folgenden Elementen auf. Die kompakte Bauweise führt zu einem optimalen Verhältnis zwischen Außenfläche und Volumen. Der Fensteranteil ist moderat. Der Verbund aus großzügigen Dämmstärken und der Ausrichtung der Satteldächer reduziert den Energieaufwand zusätzlich. Die Fallwinde aus dem Wattental reduzieren die nächtlichen Temperaturen im Sommer. Fernwärme: Das Gebäude ist an die Fernwärme Wattens angeschlossen. Dies ermöglicht auch den Anschluss an ein Glasfaserkabel mit entsprechender Datengeschwindigkeit.

Material: Die Materialität entspricht der Lage in der Gemeinde. Die nach Süden ausgerichteten Teile des Hauses sind eher massiv errichtet. Das ermöglicht die Aktivierung von Speichermasse zur Temperaturregelung und liefert einen zusätzlichen baulichen Schallschutz. Die nach Norden gewandten Teile werden in Holz errichtet und sind warm und hochgedämmt. Sie erzeugen einen dörflichen Charakter und betten das Ge bäude in seinen dörflichen Kontext ein.

Elektro: Im Haus werden ausschließlich 5 polige Kabel verlegt. Dies lässt den Einsatz und die Umrüstung mit allen modernen und intelligenten Steuerungssystemen zu. Entsprechend der Haltung der Architektur und dem Design des Hauses bleibt die gesamte Steuerung der Haustechnik einfach und übersichtlich. Im Bereich des Carports werden auf Wunsch Wallboxen installiert.

Verkehr: Entsprechende Stellplätze in einem offenen Parkdeck. Zusätzliche Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Objekt.

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.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap