# Weer: Moderne, hochwertige und sonnige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 94,65 m², großzügigem Eckbalkon mit ca. 16,71 m² mit Süd- und Westausrichtung & hochwertiger Küche

**Objektnummer: 1940/160**

**Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6116 Weer |
| **Baujahr:** | 2008 |
| **Wohnfläche:** | 95,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,40 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 51,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,54 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 381,28 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Silvija Andrasevic**

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

T +43 6767732388

# Objektbeschreibung

**Weer: Moderne, hochwertige und sonnige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 94,65 m², großzügigem Eckbalkon mit Süd- und Westausrichtung & hochwertiger Küche**

**Gepflegt. Modern. Zentral. Familienfreundlich.**

**Eine gepflegte und moderne Wohnung in dieser Größe und mit dieser hervorragenden Infrastruktur ist in dieser Lage selten am Markt und überzeugt zudem mit einer hochwertigen, nahezu neuwertigen Küche, die im Kaufpreis inbegriffen ist, wunderschönen, sehr gut erhaltenen Eichenholzböden in matter Ausführung sowie einem großzügigen Eckbalkon mit Süd- und Westausrichtung.**

## Lage – Weer bei Wattens

Weer liegt im Tiroler Inntal und überzeugt durch seine hervorragende Lage zwischen Innsbruck und Schwaz. Die Gemeinde verbindet die Vorteile eines gewachsenen Tiroler Ortes mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einer sehr guten Infrastruktur.

Besonders praktisch ist die unmittelbare Umgebung der Wohnung: Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa eine Minute entfernt, ein großes Lebensmittelgeschäft liegt praktisch direkt nebenan. Viele Dinge des täglichen Lebens sind somit bequem zu Fuß erreichbar – ein Auto ist im Alltag nicht zwingend erforderlich.

Wattens ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die umliegenden Gemeinden. Innsbruck erreichen Sie mit dem Auto in etwa 20 Minuten.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur bietet Weer eine angenehme Wohnqualität mit viel Natur und zahlreichen Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Die Tiroler Bergwelt liegt praktisch vor der Haustüre.

## Objektbeschreibung

In zentraler und äußerst praktischer Lage von Weer bei Wattens befindet sich diese gepflegte, nahezu neuwertige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 94,65 m² Wohnfläche und einem großzügigen, sonnigen Balkon mit ca. 16,71 m².

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr ca. 2008 errichteten, kleinen und gepflegten Wohnhauses mit nur sechs Wohneinheiten.

Die überschaubare Wohnanlage vermittelt eine angenehme  Atmosphäre und eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur verbinden möchten.

Der Grundriss ist insgesamt sehr gut durchdacht und bietet auch einer größeren Familie ausreichend Platz.

**Ausstattung & Highlights**

- ca. 94,65 m² Wohnfläche
- großzügiger, sonniger Westbalkon mit ca. 16,71 m²
- hochwertige, nahezu neuwertige Nolte-Küche mit Granitarbeitsplatte, im Kaufpreis enthalten
- 1.Obergeschoss
- kein Lift
- kleine, gepflegte Wohnanlage mit nur 6 Parteien
- Baujahr ca. 2008
- Modernisierungen in den Jahren 2020 und 2024
- Fußbodenheizung
- zentrale Warmwasseraufbereitung
- großzügiges Badezimmer mit großer Dusche
- separates WC mit Fenster

- großer Abstellraum mit Fenster
- Kellerabteil
- Besucherparkplätze vorhanden
- Garagenstellplatz optional um € 25.000,–
- Markise am Balkon inklusive
- neuer Fliesenboden am Balkon
- Solaranlage

**Der Balkon – zwei Ausrichtungen, viele Möglichkeiten**

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Eckbalkon mit ca. 16,71 m², der sich über die Süd- und Westseite erstreckt. Beide Balkonbereiche sind optisch getrennt und jeweils direkt von der Wohnung aus zugänglich: Der südseitige Bereich ist von der Küche aus erreichbar, der westseitige Bereich direkt vom Wohnbereich.

So lässt sich der Außenbereich wunderbar unterschiedlich nutzen: Auf der Südseite können Sie bereits am Morgen gemütlich frühstücken und die Sonne genießen, während sich der westseitige Bereich ideal als großzügige Lounge zum Entspannen und für gesellige Stunden am Nachmittag und Abend eignet.

Die vorhandene Markise sorgt zusätzlich für angenehmen Sonnenschutz und macht den Balkon zu einem vielseitig nutzbaren erweiterten Wohnbereich im Freien.

**Die Küche**

Die hochwertige Nolte-Küche präsentiert sich nahezu neuwertig und überzeugt mit einer modernen Gestaltung sowie einer edlen Granitarbeitsplatte. Sie ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

**Fazit**

Diese großzügige Wohnung vereint eine zentrale und äußerst praktische Lage, einen familienfreundlichen Grundriss, flexible Raumgestaltung und eine hochwertige Ausstattung.

Mit ca. 94,65 m² Wohnfläche, dem sonnigen Westbalkon, der nahezu neuwertigen Nolte-Küche, dem großen Abstellraum und der Möglichkeit, die ursprüngliche 4-Zimmer-Aufteilung jederzeit wiederherzustellen, bietet die Wohnung außergewöhnlich viel Flexibilität.

**Hinweis**

Die dargestellten Einrichtungs- und Dekorationsideen wurden mithilfe von KI erstellt und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsmöglichkeiten.

## Besichtigung vereinbaren

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das vollständige Exposé sowie weitere Unterlagen zu.

**Besichtigungen sind auch am Wochenende möglich**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**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 <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <4.000m
Post <500m
Polizei <4.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap