

**PROVISIONSFREI: FAMILIENFREUNDLICHE
4-ZIMMERWOHNUNG MIT TERRASSEN UND GARTEN**



Objektnummer: 1410

Eine Immobilie von Immolution GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6112 Wattens
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,59 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	106,18 m ²
Keller:	9,31 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	697.000,00 €
Betriebskosten:	179,27 €

Ihr Ansprechpartner



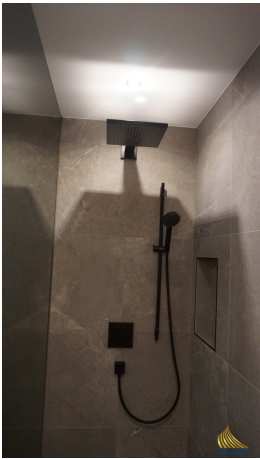
Andreas Schirmer

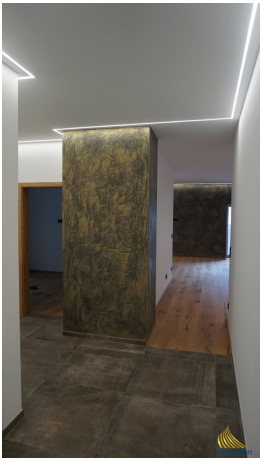
Immolution GmbH
Behaimstraße 2
6060 Hall i.T.

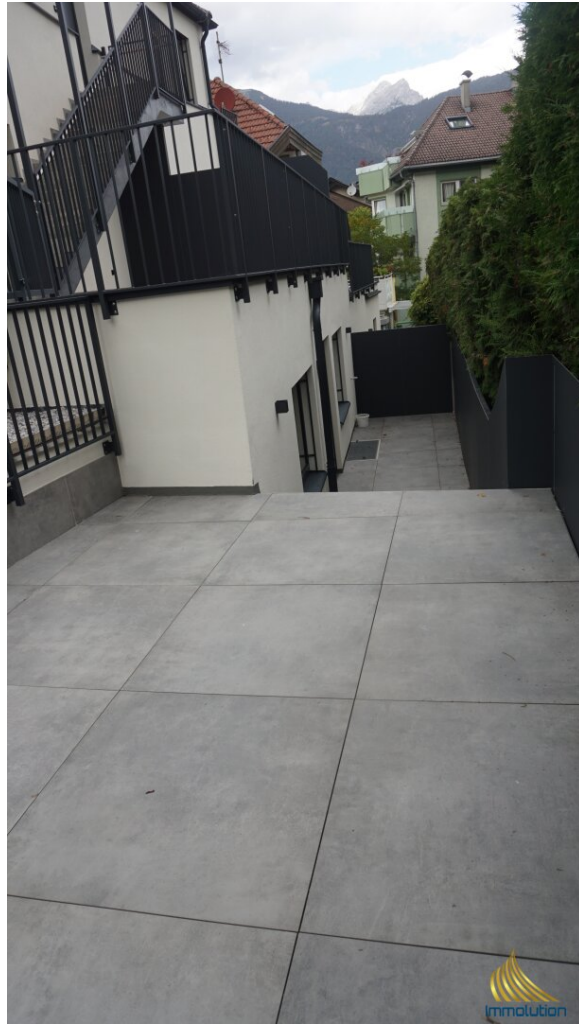
H 0664/4698598

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





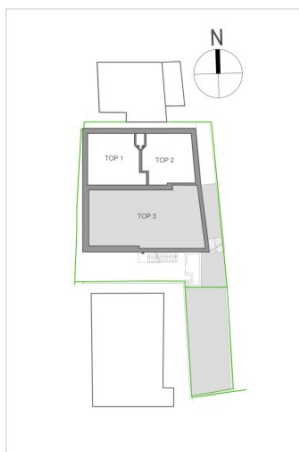




Top 3

Exclusive Living Wattens

Wohnfläche	117,59m²
Terrasse 1	16,97m²
Terrasse 2	16,59m²
Garten	89,59m²
Keller	9,31m²



Top 3 - ERDGESCHOSS

Ariela Böck Marco Vettorazzi
Kellert 12

Tel. +43 664 2428491
A-6113 Watterberg

Einrichtungsschaltplan ist nicht Vertragsbestandteil
und dient nur zur Verdeutlichung
Unverbindliche Planerstellung - Änderungen vorbehalten



Objektbeschreibung

****Exklusives Neubauprojekt in Wattens: Hochwertige Wohneinheiten mit modernster Ausstattung****

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Wattens! In einer begehrten Lage bieten wir Ihnen ein außergewöhnliches Neubauprojekt, das keine Wünsche offen lässt. Dieses beeindruckende Wohnbauprojekt besteht aus 6 luxuriösen Wohneinheiten mit Größen von 46 bis 153 Quadratmetern, verteilt auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss.

****Hervorragende Ausstattung und modernes Design****

Jede Wohnung in diesem Projekt ist mit hochwertigen Materialien und modernster Technik ausgestattet:

- Echtholzböden (Landhausdielen Eiche geölt)
- Eiche Holzzargen und Türen
- Großformatige Feinsteinfliesen
- Freistehende Echtglas-Duschabtrennungen
- Barrierefreie Duschen
- Internorm Kunststoff/Alu Fenster in Anthrazit rahmenlos
- Elektrische Raffstores bei allen Fenstern und Balkontüren
- Fußbodenheizung, die in jedem Raum separat steuerbar ist, auch per Handy über ein Bus-System
- Komplette KNX-Bus-Installation in allen Räumen
- Videosprechanlage mit Fernzugriff
- Fernwärme im Haus, sehr niedrige Betriebskosten
- Strom und Licht in jedem Kellerabteil
- Sehr große Kellerabteile
- Ladestationen für E-Bikes im Fahrradraum

****Durchdachte Architektur und effiziente Energienutzung****

Das Gebäude ist teilunterkellert und überzeugt durch eine moderne, energieeffiziente Bauweise. Am Dach wird eine PV Anlage montiert die die Allgemeinen Betriebskosten auf ein Minimum senkt. Die Penthousewohnung im 2. Obergeschoss verfügt über eine exklusive, überdachte Terrasse im Dachgeschoss, die Ihnen atemberaubende Ausblicke bietet.

- HWB Klasse B (39,9)
- fGEE Klasse A (0,77)

****Attraktive Kaufpreise****

Die Wohneinheiten sind ab € 329.000,- erhältlich!

****Exklusives Wohnen in erstklassiger Lage****

Herzlich willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, eingebettet in einer der begehrtesten Lagen von Wattens. Dieses herausragende Neubauprojekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung, die Ihnen höchsten Wohnkomfort und beste Anbindung bietet. Hier vereinen sich Lebensqualität, Komfort und eine perfekte Infrastruktur.

****Optimale Anbindung und Infrastruktur****

Das Projekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße, die Ihnen eine entspannte und friedliche Wohnatmosphäre bietet. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

****Bildung und Betreuung****

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen, die eine optimale Versorgung für Ihre Kinder garantieren. Die Bildungseinrichtungen in Wattens sind bekannt für ihre hohe Qualität und engagierten Lehrkräfte.

****Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung****

Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie diverse Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die Ihnen alles bieten, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Wochenmärkte und regionale Anbieter versorgen Sie zudem mit frischen und lokalen Produkten.

****Freizeit und Erholung****

Für Ihre Freizeitgestaltung stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Ob Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Grünen – die umliegenden Parks und Naherholungsgebiete laden zum Verweilen und Entspannen ein. Auch das vielseitige kulturelle Angebot von Wattens mit seinen Museen, Theatern und Veranstaltungen sorgt für Abwechslung und Unterhaltung.

****Gesundheit und Wohlbefinden****

Eine exzellente medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und das örtliche Krankenhaus gewährleistet. So sind Sie und Ihre Familie jederzeit bestens versorgt.

****Verkehrsanbindung****

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend. Bushaltestellen und Bahnhöfe befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Auch mit dem Auto sind Sie dank der nahegelegenen Autobahnauffahrten bestens vernetzt und erreichen die wichtigen Verkehrsknotenpunkte in kürzester Zeit.

****Gastronomie und Genuss****

Entdecken Sie die kulinarische Vielfalt von Wattens. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars laden dazu ein, die Tiroler Gastfreundschaft zu genießen und sich mit regionalen sowie internationalen Spezialitäten verwöhnen zu lassen.

****Fazit****

Dieses Neubauprojekt bietet Ihnen nicht nur hochwertige und moderne Wohnungen, sondern auch eine erstklassige Lage, die Ihnen und Ihrer Familie ein angenehmes und komfortables Leben ermöglicht. Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser exklusiven Wohnanlage in Wattens.

****Kontaktieren Sie uns jetzt****

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Ergreifen Sie die Chance und werden Sie Teil dieses einzigartigen Wohnprojekts!

Wohnung W3 – Geräumig und exklusiv

Optimal für Familien, die viel Platz und luxuriöse Ausstattung suchen.

Hochwertige Eiche Holzböden und modernste Technik sorgen für höchsten Wohnkomfort. Für anspruchsvolle Familien oder Paare. **Alpine Living Wattens - Zuhause im Glück!**

Genießen Sie luxuriöses Wohnen auf 117,59 m² im Erdgeschoss. Diese außergewöhnliche Wohnung bietet:

- Einen geräumigen Eingang (3,34 m²) und Gang (5,10 m²)
- Eine praktische Diele (11,13 m²) und Abstellraum (2,35 m²)
- Einen großzügigen Schrankraum (7,87 m²)
- Drei helle Zimmer (12,66 m², 11,86 m², 12,00 m²)
- Ein elegantes Bad (7,97 m²) und ein separates WC (2,05 m²)
- Einen weitläufigen Wohn-/Küchenbereich (41,26 m²)

Zusätzliche Vorteile:

- 2 schöne Terrassen (16,97, 16,59 m²)
- Ein Kellerraum (9,31 m²)
- Ein eigener Garten (m²)
- Tiefgaragenplatz (Die Miete für den Tiefgaragenplatz wird in den ersten drei Jahren vom Bauträger getragen, anschließend können Sie die Miete selbst übernehmen)

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