

**Nur 5 Autominuten von Wattens entfernt: Hochwertig  
ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im GRÜNEN!**



**Objektnummer: 4198**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wattenberg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6113 Wattenberg
Wohnfläche:	77,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,95 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	1.596,10 €
Kalmtiete (netto)	1.596,10 €
Kalmtiete	1.596,10 €
Provisionsangabe:	

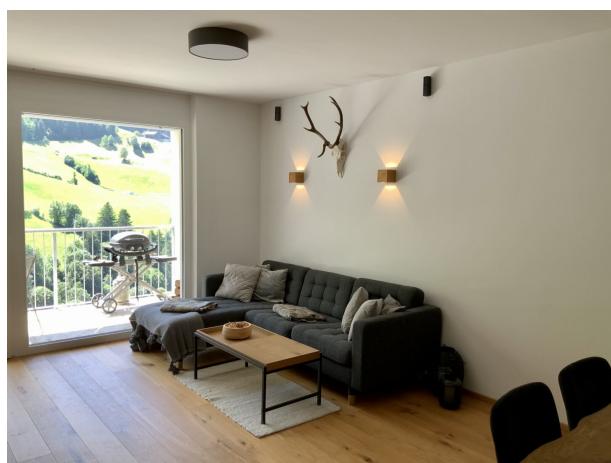
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

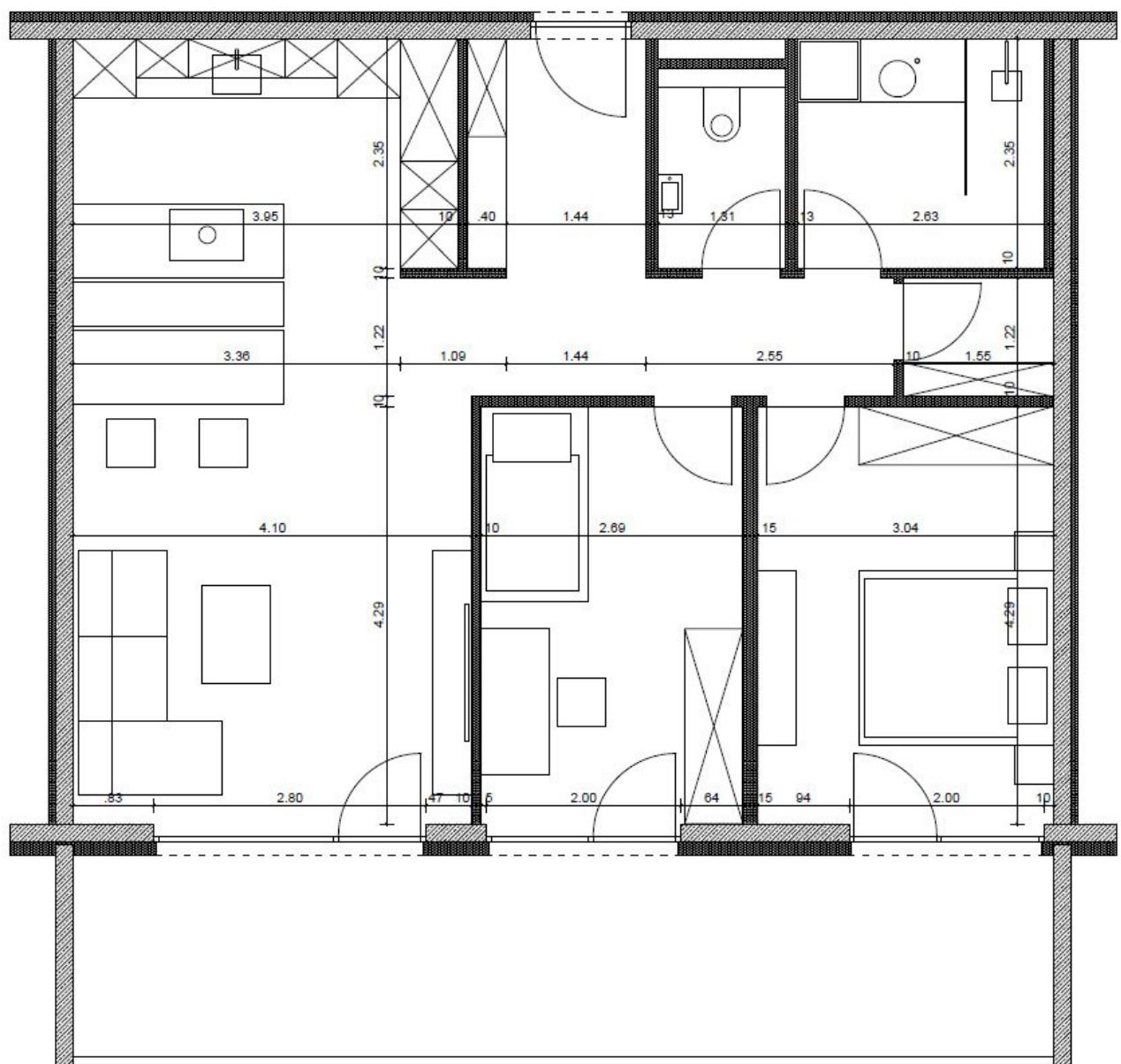












SAGENTUS<sup>®</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

**WOHNIDYLLE: Hochwertig ausgestattete 3-Zimmerwohnung mit ca. 78m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 21m<sup>2</sup> großem, überdachten Balkon nur wenige Autominuten von Wattens entfernt zu mieten!**

*Unverbaubarer Blick auf die traumhafte Bergwelt inklusive!*

Zur Miete steht eine ca. **78 m<sup>2</sup> große 3-Zimmerwohnung mit wunderschönem, überdachtem Balkon sowie moderner, hochwertiger Innenausstattung**. Die *sehr gut eingeteilte Wohnung mit herrlicher Aussicht* befindet sich in **einem 2020 erbauten, modernen Mehrparteienhaus** mit insgesamt 26 Wohneinheiten.

Das Mietobjekt überzeugt neben einer **modernen Miele-Küche mit stilvoller Natursteinplatte** durch **hochwertige Eichen-Echtholzparkettböden** und **elektrischen Sonnenschutz** auf allen Fenstern. Das **elegant eingerichtete Badezimmer** bietet mit einer modernen **Infinity Dusche mit Regenbrause** eine kleine **Wellness-Oase in den eigenen vier Wänden**. **Weiterer Pluspunkt:** Man gelangt von allen Schlafzimmern sowie vom Wohn-/Essbereich auf den **ca. 21 m<sup>2</sup> großen, überdachten West-Balkon** und kann so **auch bei Regenwetter** die **herrliche Aussicht** auf die umliegende Bergwelt genießen. *Luxus pur!*

Als Stauraum dient neben dem Abstellraum in der Wohnung auch noch ein separates Kellerabteil, ein Fahrradabstell- sowie ein Kinderwagenraum.

**Lagebeschreibung:** Das Dorf Wattenberg auf 1000 Meter Seehöhe als Geheimtipp für Erholungssuchende. Auf dieser Höhe in bester „Aussichtslage“ hoch über dem Inntal liegen die malerischen Bauernhöfe und Häuser, die die schmucke Ortschaft Wattenberg bilden --> nur ca. 5 Autominuten von Wattens und von der Landeshauptstadt Innsbruck nur ca. 20 Autominuten entfernt.

**Die hier zur Miete stehende 3-Zimmerwohnung ist in Wattenberg 17c in 6113 Wattenberg gelegen** und verspricht dem zukünftigen Mieter / der zukünftigen Mieterin die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 9 Fußmiunten - Bus 525 T, Haltestelle Wattenberg Grub), Hofladen (ca. 15 Fußminuten) , Volksschule (ca. 15 Fußminuten), etc. Wattens mit seinen berühmten Swarovski Kristallwelten und weiteren Einkaufs- sowie Freizeitmöglichkeiten ist nur ca. 5 Autominuten.

**FAZIT: Die hier zur Miete stehende hochwertige 3-Zimmerwohnung in idyllischer Lage überzeugt durch den 21m<sup>2</sup> großen, überdachten Balkon, die edle Innenausstattung, ausreichend Stauraum als auch durch den unverbaubaren BERGBLICK nur wenige Autominuten von Wattens entfernt!**

## **Wichtigste Informationen im Überblick:**

- **Baujahr ca. 2020**

- Mehrparteienhaus mit insgesamt 26 Wohneinheiten

- **1. OG mit LIFT**

- süd-westliche Ausrichtung

- 3 Zimmer

- **Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>**

- Zeitlos, moderne Miele- Küche mit hochwertiger Arbeitsplatte aus Naturstein

- **Elektrischer Sonnenschutz an allen Fenstern**

- Böden: Hochwertiger Echtholzparkett Eiche, Fliesen

- **Überdachter Balkon: ca. 21m<sup>2</sup>**

- Modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche und Regenbrause

- EXTRA-WC

- **Zentralheizung (Pellets) - Fußbodenheizung**

- Fernseh- / Internetanschluss vorhanden

- Kellerraum: ca. 3 m<sup>2</sup>

- **allgemeiner Fahrradraum und Kinderwagenraum vorhanden**

- aktuelle Betriebskosten inkl. Heizung: ca. EUR 265,1\* / Monat

- Energieausweis: HWB: 20

- Beziehbar ab Februar 2026

- *Haustiere nach Absprache*

**GESAMTMIETPREIS: EUR 1.596,1**

*Mietpreis Carportabstellplatz (optional) EUR 60,8*

**Anfragen bitte nur schriftlich.**

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.

\* Restmüll wird über die Gemeinde abgerechnet

Nebenkosten:

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- Mietvertragserrichtungskosten: 1 BMM zzgl. 20% Ust.

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

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: [+43 678 1254029](tel:+436781254029)

eisenkoelbl@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **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 übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **+++ ICH VERKAUFE ODER VERMIETE AUCH GERNE IHRE WOHNUNG, IHR HAUS ODER IHR GRUNDSTÜCK IN INNSBRUCK UND GANZ TIROL +++**

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würde ich Sie sehr gerne dabei unterstützen Ihre Immobilie optimal zu vermarkten.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkteten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum bestmöglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so lade ich Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

SAGENTUS Immobilien ist als staatlich konzessionierter Immobilienmakler Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Immobilien im Raum Innsbruck, Tirol und Rest-Österreich. Als Full-Service-Agentur nehmen wir Ihnen wenn gewünscht sämtlichen Aufwand ab - von der Wohnungsaufnahme bis zur finalen Schlüsselübergabe an den neuen Wohnungseigentümer oder Mieter.

SAGENTUS Immobilien

Standort Hall in Tirol (Bezirk Innsbruck-Land)

office@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <6.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <2.250m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <2.250m  
Autobahnanschluss <3.250m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap