

## 2 Stellplätze inklusive: Familienwohntraum mit großem Garten



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: OFA Immobilien GmbH  
Kontakt: Elke Ramsak  
Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Erlerstraße 17-19  
6020 Innsbruck  
Telefon: +43 69910001339  
Mobile: 0676-83457230  
E-Mail: ramsak@ofa.at

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser exklusiven Neubau-Erdgeschosswohnung in Wattens. Mit einer Wohnfläche von 98,21 m<sup>2</sup>, einer riesigen ca. 48,66m<sup>2</sup> großen Terrasse und einer großzügigen Gartenfläche von 95,43 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie erstklassigen Wohnkomfort im Erstbezug.

Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, das mit luxuriösen Ausstattungsmerkmalen überzeugt. Der Bodenbelag aus hochwertigen Echt-Holzdielen und Fliesen sorgt für eine elegante und zeitlose Atmosphäre., die Tischlereinbaumöbel sind perfekt auf die Wohnung abgestimmt.

Zu den herausragenden Merkmalen dieser Immobilie gehören:

- Neubau Erstbezug in luxuriöser Qualität
- Idyllischer, nicht einsehbarer Garten mit unverbaubarer Aussicht
- 2 Tiefgaragenplätze inklusive
- Großzügiger Keller und praktischer Abstellraum
- Barrierefreier Zugang und ein separates Gäste-WC-Zugang nach außen aus allen 3 Zimmern sowie dem Wohnküche

Die moderne Haustechnik umfasst eine Fußbodenheizung und eine Luftwärmepumpe, die für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Erleben Sie luxuriöses Wohnen in Wattens und genießen Sie die perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Funktionalität in dieser außergewöhnlichen Neubauwohnung.

-Lage:

Diese Immobilie befindet sich in der charmanten Gemeinde Wattens, einem idyllischen Ort mit hervorragender Verkehrsanbindung. Nur eine kurze Fahrzeit von 7 Minuten bringt Sie zum nächsten Hauptbahnhof, was Pendlern und Reisenden höchsten Komfort bietet. Der nächste Flughafen ist lediglich 22 Minuten entfernt, ideal für Geschäftsreisende oder Urlauber. Wattens selbst ist bekannt für seine malerische Umgebung und die renommierte Kristallmanufaktur Swarovski, die der Gemeinde einen Hauch von Glamour verleiht. Hier genießen Sie eine ruhige Wohnatmosphäre mit gleichzeitiger Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von Wanderwegen in den nahen Bergen bis hin zu kulturellen Erlebnissen im Ortskern. Diese Lage vereint auf perfekte Weise Ruhe und Erreichbarkeit.

Ich freue mich auf Ihre Anfragen zu dieser wundervollen Wohnung- Ihre Elke Ramsak

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Tirol Innsbruck - Land, Wattens, Wattentalweg 5
<b>Anzeigen ID</b>	356814
<b>Vertragsart</b>	Kaufen
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung
<b>Wohnfläche</b>	98.21 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	240 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4
<b>Nebenräume</b>	2
<b>Stockwerk</b>	Erdgeschoss
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug
<b>Baujahr</b>	2024
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	47,89 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	95,43 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	4,95 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	3,20 m <sup>2</sup>
<b>Fahrradraum</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaik
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>HWB (kwh/m<sup>2</sup>a)</b>	31,60 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB-Klasse</b>	B
<b>FGEE</b>	0,68 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (2)

---

Preis	€ 772.000
Nebenkosten	€ 352
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 54,6