

## Gemütliche 2-Zi-Wohnung in Wattens



**Objektnummer: 5231/1354**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6112 Wattens
<b>Wohnfläche:</b>	50,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,77 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Jindra Immobilien GmbH**

Jindra Immobilien e.U.  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

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

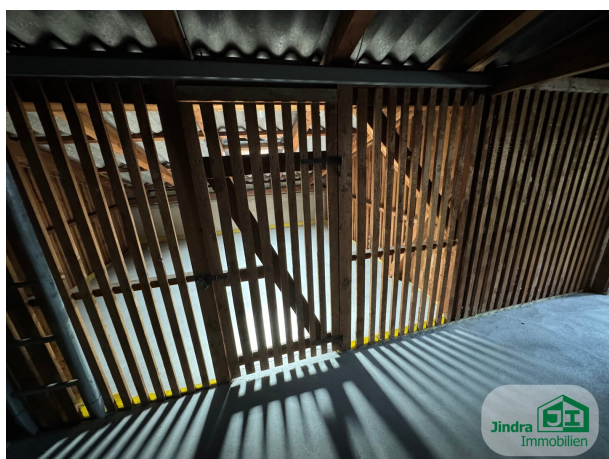












**Jindra**   
Immobilien

Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immoblientreuhänder
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine  
e-Mail an: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der bezaubernden Gemeinde Wattens in Tirol! Diese gemütliche Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen. Mit einem Kaufpreis von nur 230.000,00 € und einer Fläche von 50.79m<sup>2</sup> ist sie die perfekte Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von dem hellen und freundlichen Ambiente verzaubern. Der großzügige Wohnbereich bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Hier können Sie Ihren Feierabend genießen und den Blick auf den grünen Außenbereich durch die großen Fenster schweifen lassen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 2 Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können da beide über einen Zugang zur großzügigen Loggia verfügen. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum - hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die großzügigen neuen Kunststofffenster und Balkontüren sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und eine einfache Reinigung.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der atemberaubende Grünblick, den Sie von der Loggia aus genießen können. Auch der perfekte Grundriss der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Der gemütliche Ofen ( Gas- und Fernwärmeanschluss bereits im Haus) sorgt für eine angenehme Wärme in den kalten Wintermonaten und der Westbalkon lädt zu gemütlichen Sommerabenden ein. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet somit ausreichend Tageslicht, eine Modernisierung wäre einfach machbar, da viel Platz vorhanden ist. Ein großzügiger Keller und ein großes Dachbodenabteil gehören ebenso zur Wohnung. Die Parkplätze vor dem Haus stehen im Eigentum und sind nur für die Wohnungseigentümer zur Benutzung.

Auch die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl mit dem Bus als auch über den Autobahnanschluss sind Sie schnell und bequem unterwegs. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Schwimmbad, Supermärkte und Bäckereien.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in Wattens, Tirol. Mit einem Kaufpreis von nur 230.000,00 € bietet Ihnen diese Wohnung ein

unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

## **Infrastruktur und Lage**

Für Familien mit Kindern ist die Lage der Wohnung besonders attraktiv. In der Umgebung befinden sich verschiedene Schulen und Kindergärten, die eine ausgezeichnete Bildung für Ihre Kinder ermöglichen. Auch die medizinische Versorgung ist durch einen nahegelegenen Arzt und eine Apotheke gesichert.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Ein Supermarkt und eine Bäckerei sind nur wenige Gehminuten entfernt und versorgen Sie mit allem, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Auch für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Wander- und Radwege oder Skigebiete.

Die ruhige Lage am westlichen Ortsrand von Wattens kombiniert außerdem die Vorteile sonniger Spaziergänge über autofreie Felder und Wiesen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Schwimmbad, Sportplatz, u.v.m sind nur wenige hundert Meter entfernt und auch zu Fuß innerhalb weniger Minuten erreichbar

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit ca. € 102,77 (inkl. Ust.) exkl. Heizkosten.

KAUFPREIS: € 220.000,- !

Bezugsbereit: ab sofort!

## **Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1%

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

Finanzierungskosten lt. Bank

## **Anmerkung:**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail (info@jindra-immobilien.at).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien GmbH vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap