

## **Sonniger Familientraum in zentralster Ruhelage von Wattens**



**Objektnummer: 8254/59**

**Eine Immobilie von Bettina Leitner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Ritter-Waldauf-Straße 15         |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6112 Wattens                     |
| Baujahr:                      | 1986                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 112,86 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 59,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,01                           |
| Kaufpreis:                    | 660.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 302,52 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Bettina Leitner

Bettina Leitner Immobilien  
Merans 52 / KG Top 3  
6115 Kolsassberg

H +43 664 2346265

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Die zum Kauf stehende, hochwertige **Vierzimmerwohnung** mit ca. **112,86 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** liegt zentral und dennoch ruhig in einem Wohnhaus mit nur 9 Einheiten in der Ritter-Waldauf-Straße, welches ca. im Jahr 1986 erstbezogen wurde.

Über das Stiegenhaus erreicht man das 2. OG, welches als **DG** ausgeführt wurde. Das Haus verfügt über **keinen Lift**, was zusätzliche **Kosten spart**.

Schon beim Eintritt in die Wohnung erfreut man sich an der **großzügigen Belichtung** durch die hohe Verglasung zur Loggia, welche der Wohnungstüre schräg gegenüber liegt.

Linkerhand führt der Weg zum **wunderbar geräumigen Wohnzimmer mit offenem Sichtdachstuhl** und einer Raumhöhe bis zu ca. 4,65 m, dem **Herzstück** dieser attraktiven **Familienwohnung**. Hier wurde der **großzügige gemauerte Kachelofen** eingebaut, der im Winter gemütliche Stunden im Kreise Ihrer Lieben garantiert. Über ein paar Stufen hinauf führt der Weg zum **weiten Essbereich**, der ausreichend Platz für die gesamte Familie bietet. Gleich angrenzend, durch einen Rundbogen hindurch, befindet sich die freundliche **Einbauküche**, bestückt mit Herd und Geschirrspüler von Miele, Kühl-Gefrierschrank von Liebherr sowie einem Cerankochfeld. Auf dieser Ebene befindet sich neben einem **extra Abstellraum**, welcher zusätzlichen Platz für Waschmaschine und Trockner schafft, auch noch eines der **Kinderzimmer**.

Rechts neben der Wohnungseingangstüre wurde **ausreichend Platz für Ihre Garderobe** geschaffen. Gleich angrenzend liegt das **zweite Kinderzimmer**. Das **Highlight** hier ist wohl die eingebaute **Empore** mit ca. 6,5 m<sup>2</sup>, die als zusätzlicher Spielraum für die Kinder oder auch als Schlafplatz genutzt werden kann. Derzeit wird dieser Raum als **Arbeitszimmer** verwendet. Direkt daneben liegt das **WC**, welches mit einem Handwaschbecken ausgestattet wurde. Oberhalb der Decke im WC wurde Platz geschaffen, um dort den Boiler unterzubringen.

Auch hier führt der Weg von der Diele aus über ein paar Stufen hinauf zum **beeindruckenden Badezimmer**, versehen mit zwei exklusiven Waschbecken samt Badezimmermöbel sowie einer großzügigen **Badewanne** und einer **Dusche**, welche beide über zwei Stufen erreichbar sind. Das Badezimmer kann über **drei Fenster** bestens gelüftet werden. Die Infrarotkabine, die derzeit über der Badewanne steht, wird **nicht** mitverkauft.

Direkt angrenzend befindet sich das **Elternschlafzimmer**, welches recht großzügig angelegt wurde und damit viel Platz für ein Doppelbett bietet. **Maßgefertigte Einbauschränke** sind bereits vorhanden.

Die Heizung der Wohnanlage erfolgt über eine **Fußbodenheizung**, welche mittels **Fernwärme** betrieben wird. Zusätzliche Heizmöglichkeit bietet natürlich der gemauerte

**Kachelofen** im Wohnzimmer, welcher bis zu **24 Stunden die Wärme hält**. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Boiler. Es besteht die Möglichkeit Glasfaser-Internet über das Citynetz Hall zu beziehen. Eine eigene SAT-Anlage ist vorhanden.

Ein geräumiges **Kellerabteil** rundet dieses Angebot ab.

Eine **großzügige Garage mit ca. 22,94 m<sup>2</sup>**, welche auch Platz für Ihr Motorrad oder zwei E-Bikes bietet – der Stromanschluss dafür ist bereits vorhanden - kann zum **Kaufpreis von € 25.000,-- zusätzlich** erworben werden.

**Genießen Sie das großzügige Platzangebot für Ihre gesamte Familie, den Komfort des großzügigen gemauerten Ofens an kalten Wintertagen und die sonnige Loggia mit zahlreichen Sonnenstunden im Sommer als auch im Winter! Finden Sie Ruhe und Entspannung nach einem arbeitsreichen Tag! Wohnen Sie abseits von Stress und Hektik in einer ruhigen Wohnumgebung und dennoch bestens angebunden!**

Kaufpreis Whg.: € 660.000,-- (ohne Inventar)

Kaufpreis Garage: € 25.000,--

Betriebskosten a-conto mtl.: dzt ca. € 302,52 für die Wohnung inkl. Garage

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Vertragserrichtungskosten Notar Dr. Michael Vetter: 1,8 % zuzüglich Barauslagen + USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**Email: [office@immobilien-leitner.at](mailto:office@immobilien-leitner.at)**

**Telefon: +436642346265**

**WICHTIG:**

**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber können nur Anfragen mit Angabe vollständiger Daten (Vorname, Nachname, Telefonnummer, Emailadresse) bearbeitet werden! Ich ersuche diesbezüglich um Verständnis!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <575m

Apotheke <325m

Klinik <5.900m

Krankenhaus <5.575m

**Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <550m

Universität <5.350m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <575m

**Sonstige**

Bank <375m

Geldautomat <850m

Post <1.000m

Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <375m

Bahnhof <575m

Straßenbahn <9.875m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap