

**Hatting: Neuwertige Gartenwohnung in ruhiger Wohnlage  
und Nähe von Innsbruck**

**PREISREDUKTION**



**Objektnummer: 817**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

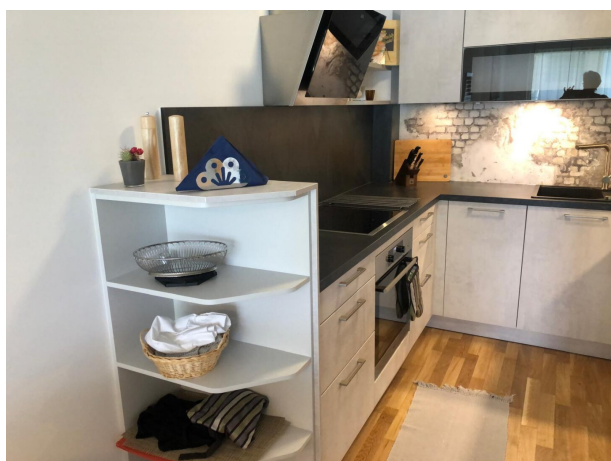
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6402 Hatting                     |
| Baujahr:                      | 2019                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 58,99 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 35,87 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 3,90 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 360.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 90,54 €                          |
| Heizkosten:                   | 15,68 €                          |
| USt.:                         | 14,82 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Kaufpreis für KFZ-Abstellplatz im Freien: 15.000,00 € (zusätzlich)

### Provisionsangabe:

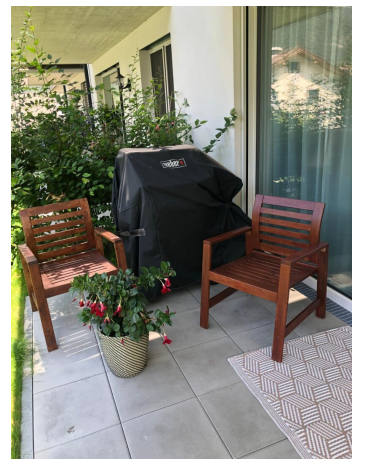
3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner

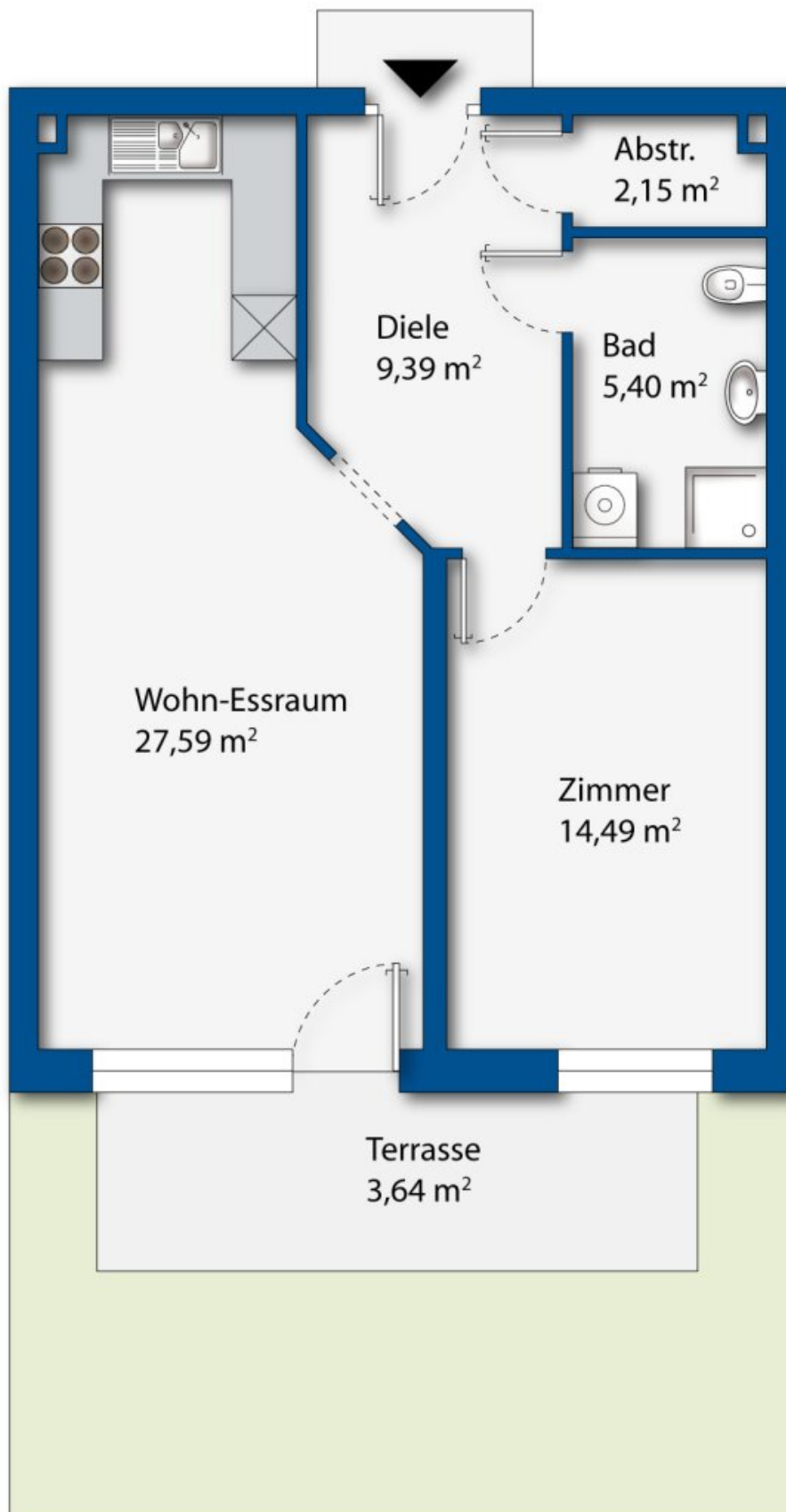












## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Komfort, erstklassige Qualität und eine ruhige Wohnlage vereint – diese 2-Zimmer-Gartenwohnung in Hatting bietet genau diese Annehmlichkeiten. Umgeben von Natur und dennoch bestens angebunden, erwartet Sie hier ein Wohnkonzept, das sowohl Ruhe als auch urbane Nähe ermöglicht. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertigen Materialien und nachhaltiger Bauweise erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Die Wohnanlage mit insgesamt nur 12 Parteien liegt am Waldrand und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Eine nachhaltige Heiztechnologie (Erdwärme) und eine Photovoltaikanlage garantieren niedrige Betriebskosten und ein umweltbewusstes Wohngefühl. Große Fensterfronten, eine Fußbodenheizung und ein eigener Garten machen diese Wohnung zu einer echten Wohlfühllease.

### Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> und bietet eine helle, freundliche Atmosphäre. Große Fensterfronten sorgen für optimale Lichtverhältnisse, während die Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehme Wärme sorgt. Die Raumtemperatur lässt sich bequem über ein Thermostat im Wohnzimmer regulieren.

Raumaufteilung:

- **Wohn- und Essbereich** mit offener Küche – einladend und modern gestaltet
- **Schlafzimmer** mit Platz für ein großes Bett, einen geräumigen Kleiderschrank und eine Nische für Home-Office
- **Badezimmer** mit Dusche – ideal zum Entspannen
- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **Kellerabteil** (ca. 4 m<sup>2</sup>) – ideal zur Lagerung von Saisonartikeln und Sportgeräten

Ein besonderes Highlight sind die elektrischen Außenrollläden im Wohn- und Schlafzimmer, die für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre sorgen.

## Ihr persönlicher Garten – Ein Ort zum Entspannen

Die Wohnung verfügt über einen **privaten Garten (ca. 36 m²)**, der sich perfekt für gemütliche Grillabende, einen kleinen Gemüsegarten oder einfach zum Entspannen im Grünen eignet. Die angrenzende **Terrasse (ca. 10 m²)** lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für eine Sitzgarnitur oder eine Lounge-Ecke.

## Perfekte Infrastruktur und Anbindung

Die Lage der Wohnung bietet Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung:

- **Bushaltestelle direkt vor der Tür** – schnelle Anbindung nach Innsbruck
- **Bahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar**
- **Autobahnanbindung** in unmittelbarer Nähe – nur ca. 15 Minuten nach Innsbruck

Auch die Nahversorgung ist ideal: In direkter Umgebung finden Sie **Supermärkte, eine Bäckerei, Schulen und Kindergärten**, sodass alle wichtigen Infrastruktur-Einrichtungen bequem erreichbar sind.

## Zusätzliche Vorteile der Wohnanlage

- **Fahrrad- und Mehrzweckraum (ca. 50 m²)** zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Großer Wäschetrockenraum** im Keller
- **Privater Kinderspielplatz** für die Bewohner der Anlage
- **Personenaufzug im Gebäude** für barrierefreies Wohnen

## Ihr KFZ-Abstellplatz direkt vor der Tür

Ein **PKW-Freiabstellplatz** gehört zur Wohnung und ermöglicht komfortables Parken direkt vor der Wohnanlage.

## **Ihr perfektes Zuhause in Hatting**

Diese moderne Gartenwohnung kombiniert eine durchdachte Raumaufteilung, hohe Bauqualität und nachhaltige Energiekonzepte mit einer hervorragenden ruhigen Wohnlage. Ob für Singles, Paare oder als Kapitalanlage – diese Immobilie ist in jedem Fall eine erstklassige Wahl.

**Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung – Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <2.000m  
Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap