

**Sanierungsbedürftige 4,5 Zimmer-Wohnung mit eigenem  
Gartenanteil, Terrasse und Garagenabstellplatz in der  
Gemeinde Natters**



**Objektnummer: 1585/447**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6161 Natters
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	112,40 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	41,00 m²
<b>Keller:</b>	2,91 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Heizkosten:</b>	148,57 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	126,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien



## Objektbeschreibung

### **NATTERS | 4,5 ZIMMERWOHNUNG | WOHNFLÄCHE CA. 113 m<sup>2</sup> | GARTEN | TERRASSE | GARAGENABSTELLPLATZ**

Zum Verkauf gelangt eine gut aufgeteilte Gartenwohnung mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4,5 Zimmer, in einem Mehrparteienhaus mit 19 Wohneinheiten, in der Gemeinde Natters. Die Wohnung befindet sich in einer sonnigen Lage, mit Blick ins Grüne.

Im Jahr 1981 wurde diese Liegenschaft von der Firma Raiffeisen Bau Tirol, mit hochwertigem Baustandard errichtet. Diese Wohnanlage wird derzeit von der Hausverwaltung ZIMA betreut und laufend instandgehalten. Diese Immobilie überzeugt mit durchdachtem Grundriss und großzügigen Räumlichkeiten.

Der Eingangsbereich dieser Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist über das Stiegenhaus zu erreichen. Von der Diele aus gelangt man in den hellen, offenen ca. 40 m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich, der direkten Zugang auf die ca. 11 m<sup>2</sup> Terrasse und den ca. 41 m<sup>2</sup> Garten bietet. In den Garten gelangt man aus dem Schlaf- sowie aus dem Wohnzimmer aus. Durch die vorteilhafte Ausrichtung nach Südwesten, ist vor allem im Sommer mit vielen Sonnenstunden zu rechnen.

Angrenzend zum Wohnraum befindet sich die ca. 9 m<sup>2</sup> Küche. Die Küche ist mit einer vollfunktionsfähigen Einbauküche und einer Sitzmöglichkeit ausgestattet. Über den Flur gelangt man in die weiteren Zimmer der Wohnung. Diese Zimmer können als Schlaf-, Arbeits-, Gäste-, oder Kinderzimmer genutzt werden. Über eines der Zimmer gelangt man in einen Lichthof, welcher zur Allgemeinfläche gehört und vielseitig genutzt werden kann.

Die beiden Badezimmer mit ca. 8 m<sup>2</sup> und ca. 5 m<sup>2</sup> sind mit einem Waschtisch, einer Badewanne, einer Dusche, Bidet und WC ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss und der Boiler befinden sich ebenfalls im Badezimmer.

Die Böden bestehen aus Parkett und Teppichboden im Wohnbereich. Die Bäder und die Küche wurden gefliest. Beheizt wird dieses Objekt mit Gas über die Heizkörper. Die Abrechnung erfolgt über die Firma Techem. Die Holzfenster wurden im Jahr 2016 durch hochwertige Kunststofffenster ersetzt, sind 3-Fach verglast, entsprechen dem heutigen Standard und haben integrierte Jalousien innen, die mit Knopfdruck bedienbar sind.

Die Wohnung wurde nachträglich umgebaut und von den Räumlichkeiten verändert. Daher können die m<sup>2</sup> Angaben in den einzelnen Räumen abweichen.

Dieses Objekt überzeugt mit einem vorteilhaften Grundriss, in einer zentralen Lage in der

Nähe der Landeshauptstadt Innsbruck. Wer auf der Suche nach einer großzügigen Wohnung mit Potenzial und vielen Optimierungsmöglichkeiten ist, wird hier fündig.

Ein Garagenabstellplatz und zwar eine der in die Wohnanlage integrierten Garagenboxen mit dem eigenen Schwingtor und Stauraum hinter dem Autoabstellplatz innen sowie ein Kellerabteil sind im Kaufpreis inbegriffen.

**Machen Sie sich selbst ein Bild dieser schönen Wohnung. Wir freuen uns, Sie persönlich kennen zu lernen!**

**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://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap