

**Provisionsfrei in Wattens:  
Neubau-2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse,  
Fernwärme & Solaranlage**



**Objektnummer: 1940/83**

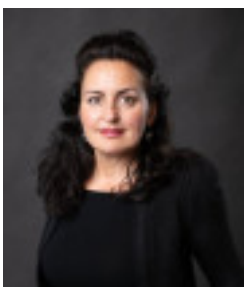
**Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6112 Wattens                            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 49,64 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 79,64 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 19,21 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 3,34 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,58                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 345.500,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvoja Andrasevic**

Immobilien Silvoja  
Dr. Karl-Stainer-Strasse 31  
6112 Wattens







## Objektbeschreibung

### Exklusive Neubauwohnungen mit Fernwärme & Solaranlage – nahe Innsbruck

*Provisionsfrei für Käufer*

Herzlich willkommen zu einem besonderen Wohnprojekt in attraktiver Lage nahe Innsbruck.

Gerne lade ich Sie auf einen Kaffee oder ein Getränk in mein Büro in Wattens ein, um Ihnen dieses exklusive Projekt persönlich vorzustellen.

Im Anschluss besichtigen wir gemeinsam die Lage direkt vor Ort, an der die modernen Wohnungen entstehen.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses einzigartige Projekt näherzubringen!

In sonniger und besonders attraktiver Wohnlage von Wattens entsteht eine hochwertige Neubau-Wohnanlage in moderner Massivbauweise mit insgesamt **12 exklusiven Eigentumswohnungen**. Nur rund 15 km von Innsbruck entfernt, verbindet dieses außergewöhnliche Wohnprojekt urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Die klare, zeitlose Architektur, durchdachte Grundrisse und die sonnige Süd-Ausrichtung schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Großzügige Terrassen, Balkone und private Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Entspannen und Genießen ein – ideal für Familien, Paare und anspruchsvolle Anleger.

### Wohnqualität mit Anspruch

Die Wohnanlage überzeugt durch hochwertige Baumeisterqualität, zeitloses Design und nachhaltige Energietechnik.

### Ausstattungs Highlights

- Hochwertige Massivbauweise in Baumeisterqualität

- Sonnige Süd-Ausrichtung aller Wohneinheiten
- Großzügige Terrassen, Balkone oder Privatgärten
- Komfortable Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Solaranlage zur nachhaltigen Warmwasseraufbereitung
- Raffstores in Silbergrau mit elektrischer Steuerung
- Echtholzparkett (Eiche Natur, matt versiegelt) in den Wohnbereichen
- Fliesen im Format 30 × 60 cm in Bad, WC, Gang und Treppenhaus
- Kinderspielplatz innerhalb der Wohnanlage
- 17 Tiefgaragenplätze sowie 4 Frestellplätze
- Individuelle Sonderwünsche je nach Baufortschritt möglich
- **Provisionsfrei für Käufer**

## **Hochwertige Badezimmersausstattung**

Die stilvoll gestalteten Badezimmer vereinen Design und Funktionalität auf höchstem Niveau:

- Bodengleiche Duschen mit Geberit CleanLine Duschrinne
- Hansgrohe Logis Unterputzarmaturen in Chrom

- Rahmenlose Duschabtrennungen aus Sicherheitsglas
- WC-Anlagen von Villeroy & Boch (Subway 2.0)
- Moderne Waschtischanlagen mit hochwertigen Markenarmaturen

## **Wohnungsübersicht**

### **Bereits verkauft**

Top 1 · Top 2 · Top 4 · Top 11

### **Verfügbare Einheiten**

- Top 3 – ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse & Garten
- Top 5 – ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse & Balkon
- Top 6 – ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Balkon
- Top 7 – ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Balkon
- Top 8 – ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse/Balkon
- Top 9 – ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse & Balkon
- Top 10 – ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Balkon
- Top 12 – ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse/Balkon

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Sonderwünsche können – abhängig vom

Baufortschritt – gerne berücksichtigt werden.

## **Stellplätze**

- Tiefgaragenstellplatz: **€ 26.500,-**
- Freistellplatz: **€ 14.250,-**
- Motorradstellplatz: **€ 16.750,-**

## **Leben in Wattens**

Wattens zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Tiroler Unterland und ist international bekannt durch Swarovski und die weltberühmten Swarovski Kristallwelten.

Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:

- Schulen & Kindergärten
- Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie
- Schwimmbad & Eislaufplatz
- Fußballplatz & Sportanlagen
- Kletterhalle
- Wander-, Rad- und Rodelwege
- Schnelle Autobahnanbindung Richtung Innsbruck

Die Kombination aus sonniger Lage, Naturverbundenheit und urbaner Nähe macht dieses Projekt besonders attraktiv.

## **Jetzt Ihre Traumwohnung sichern**

Ob als stilvolles Eigenheim oder wertbeständige Investition – dieses Neubauprojekt in Wattens vereint moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und höchste Wohnqualität in bester Lage nahe Innsbruck.

**Für weitere Informationen und detaillierte Unterlagen senden wir Ihnen gerne das vollständige Exposé zu.**

## **Jetzt Besichtigung vereinbaren**

Gerne stehen Besichtigungstermine auch am Wochenende zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **Immobilien Silvija**

Silvija Andrasevic

? +43 676 7732388

? [office@immobilien-silvija.at](mailto:office@immobilien-silvija.at)

## **Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Profitieren Sie von persönlicher und professioneller Betreuung – ich berate Sie gerne individuell und zuverlässig.

## **Bitte beachten**

Aus Gründen der Nachweispflicht können Anfragen ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.

## **Tipp**

Nicht alle Immobilien sind online verfügbar – teilen Sie mir gerne Ihren individuellen Suchwunsch mit.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap