

**LUXUS PUR: Traumhafte 4-Zimmer-NEUBAU-Wohnung mit  
103 m<sup>2</sup> großem Garten ab sofort zu mieten!**



**Objektnummer: 3981**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6112 Wattens
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	103,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	2.400,00 €
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.400,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH





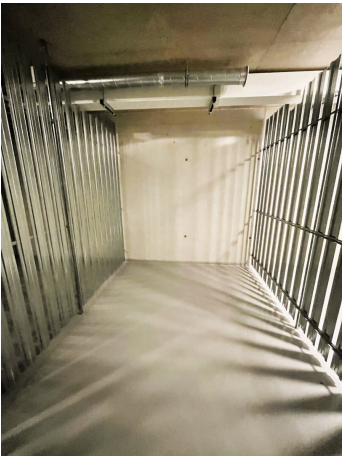


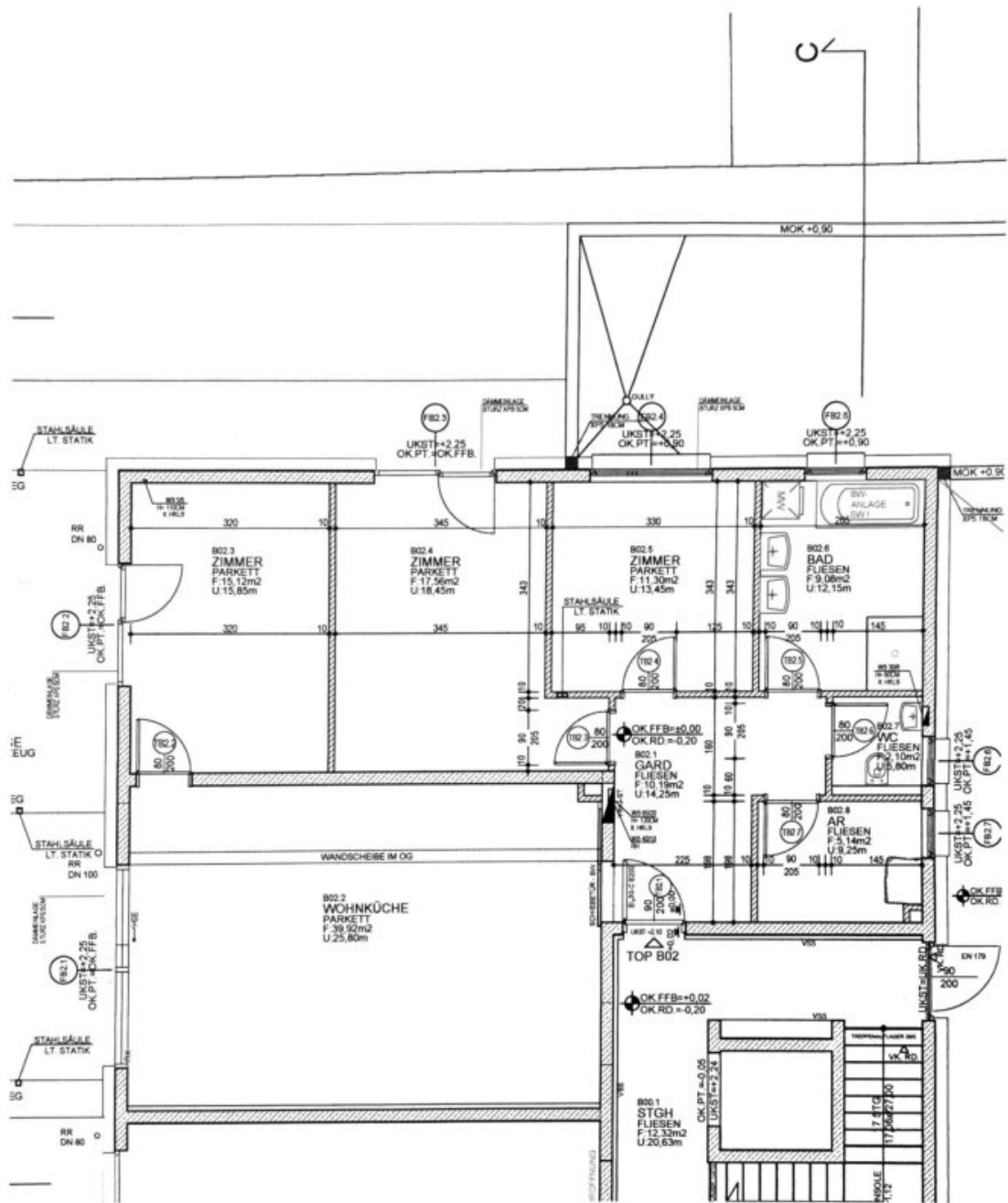














SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG: Sonnige 4-Zimmerwohnung mit 103 m<sup>2</sup> großem Garten und 46m<sup>2</sup> großer, überdachter Terrasse nahe Innsbruck zu mieten!**

*PLUSPUNKT: Zwei große Tiefgaragenabstellplätze sind im Mietpreis bereits inkludiert!*

Zur Miete steht eine ca. **110 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-NEUBAU-Wohnung** mit **wunderschönem Garten** sowie **moderner, hochwertiger Innenausstattung**. Die luxuriöse Wohnung befindet sich in einem schönem Mehrparteienhaus, welches 2024 erbaut worden ist.

Die traumhafte Immobilie überzeugt neben einer **eleganten, zeitlos schönen MORIEL-Küche** mit *Schrankinnenleuchten* durch **hochwertige Eichen-Echtholzparkettböden** sowie **edlen Deckenleuchten mit Lichtszenensteuerung und Emotion-Technologie**. Das **große, elegante Badezimmer** verwöhnt mit einer **modernen Walk In Dusche von Villeroy und Boch** und einem Doppelwaschbecken. Ein weiterer Pluspunkt ist, dass sich der Waschmaschinenanschluss im separaten Abstellraum befindet. *Info: Im Badezimmer gäbe es auch einen Anschluss für eine Whirlpool-Eckbadewanne, welche bei Interesse installiert werden könnte.*

Im Mietpreis inkludiert sind auch zwei große **Tiefgaragenabstellplätze mit beheizter Auffahrt**.

**Lagebeschreibung:** *Wattens ist eine Marktgemeinde mit 8113 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Tiroler Bezirk Innsbruck-Land. Wie kaum ein Ort in Österreich ist Wattens durch die große Unternehmerfamilie Swarovski geprägt. In Wattens befinden sich die Wunderkammern der von André Heller geschaffenen Swarovski Kristallwelten, die in ein wunderbares Universum der geschliffenen Kristalle entführen.*

*Die hier zur Miete stehende Gartenwohnung verspricht dem zukünftigen Mieter / der zukünftigen Mieterin die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 4 Fußminuten), Einkaufsmöglichkeiten (3 Fußminuten), ärztliche Nahversorgung (4 Fußminuten), Schule (9 Fußminuten), etc. Die Landeshauptstadt Innsbruck ist nur ca. 13 Autominuten und die Swarovski Kristallwelten nur wenige Autominuten entfernt.*

**FAZIT: Die hier zur Miete stehende einzigartige NEUBAU-Gartenwohnung überzeugt durch eine perfekte Raumaufteilung, hochwertiger sowie eleganter Inneneinrichtung als auch durch eine TOP-LAGE!**

**Wichtigste Informationen im Überblick:**

**- Baujahr 2024**



- Mehrparteienhaus mit Lift
- **Erdgeschoss**
- 4 Zimmer
- **elektrische Außenrolläden** in allen Räumen
- **Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>**
- Zeitlos, moderne **MORIEL Küche mit Markengeräten** (*Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank, Dampfgarer*)
- Böden: **Hochwertiger Echtholzparkett Eiche**, Fliesen
- **Garten mit ca. 103m<sup>2</sup>**
- partiell, überdachte **Terrasse mit ca. 46m<sup>2</sup>**
- Badezimmer mit **WALK-IN Dusche** und Doppelwaschbecken
- Extra-WC
- großer **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- Zentralheizung (Fernwärme) - **Fußbodenheizung**
- SAT-Anschluss
- **Glasfaser**
- aktuelle Betriebskosten inkl. Wasser, Heizung: ca. EUR 388,28 / Monat
- inkl. **Kellerraum mit Licht und Steckdose**: ca 7 m<sup>2</sup>
- separater Fahrradraum
- **inkl. 2 Tiefgaragenplätze**
- Beziehbar ab sofort

**GESAMTMIETPREIS (inkl. Betriebskosten, Wasser, Tiefgarage und Heizung): EUR 2.400,-**

***Anfragen bitte nur schriftlich.***

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Nebenkosten:

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- Mietdauer: 3 Jahre
- Vertragserrichtungskosten

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: [+43 678 1254029](tel:+436781254029)

[eisenkoelbl@sagentus.at](mailto:eisenkoelbl@sagentus.at)

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

**Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von*



*anderen Objekten des Abgebers beauftragt.*

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.