

**Götzis: Saniertes Mehrfamilienhaus mit drei modernen
Apartments, großer Werkstatt und Garage in schöner
Wohngegend**



Außenansicht

Objektnummer: 5781/3100039

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6840 Götzis
Baujahr:	1700
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	276,45 m ²
Lagerfläche:	114,37 m ²
Balkone:	1
Stellplätze:	6
Garten:	500,00 m ²
Keller:	72,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Betriebskosten:	567,84 €
Heizkosten:	145,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Theresa Grass

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Am Garnmarkt 3
6840 Götzis







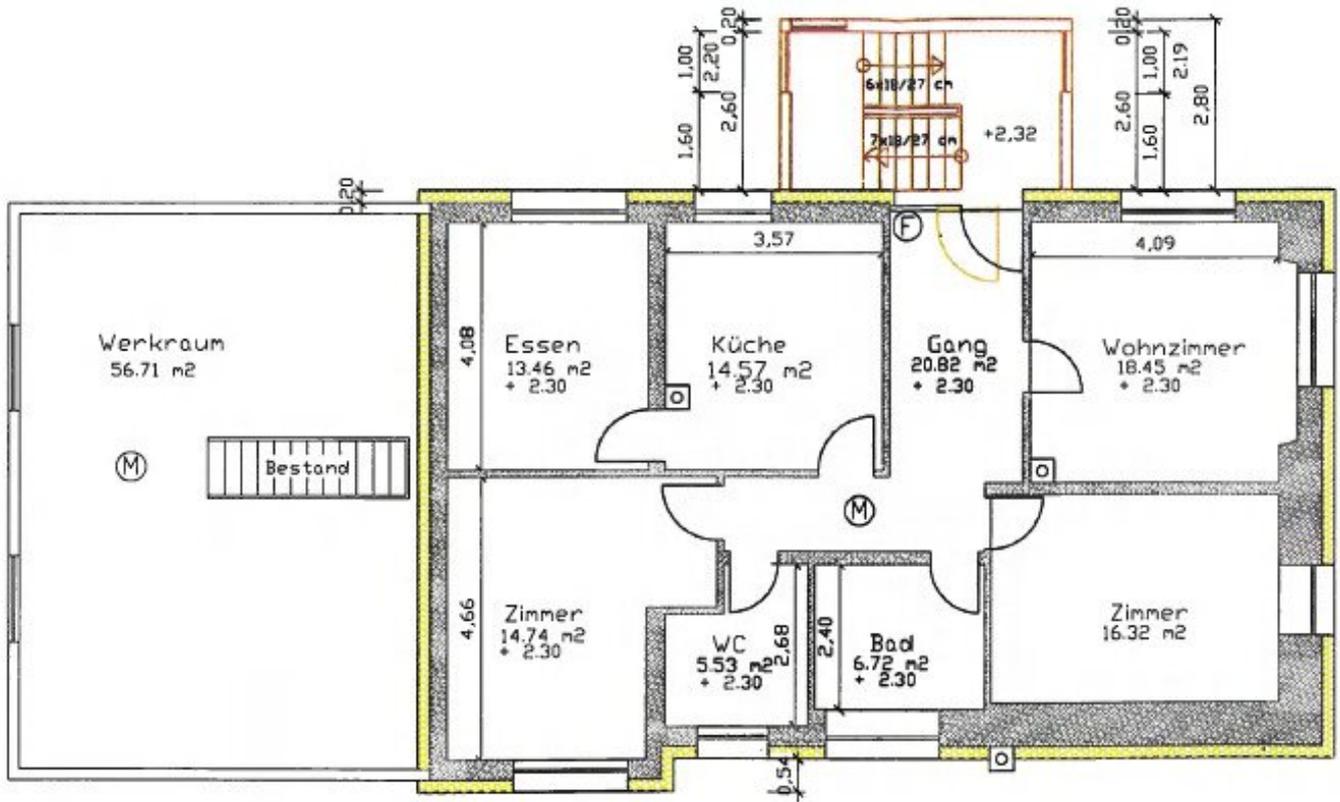


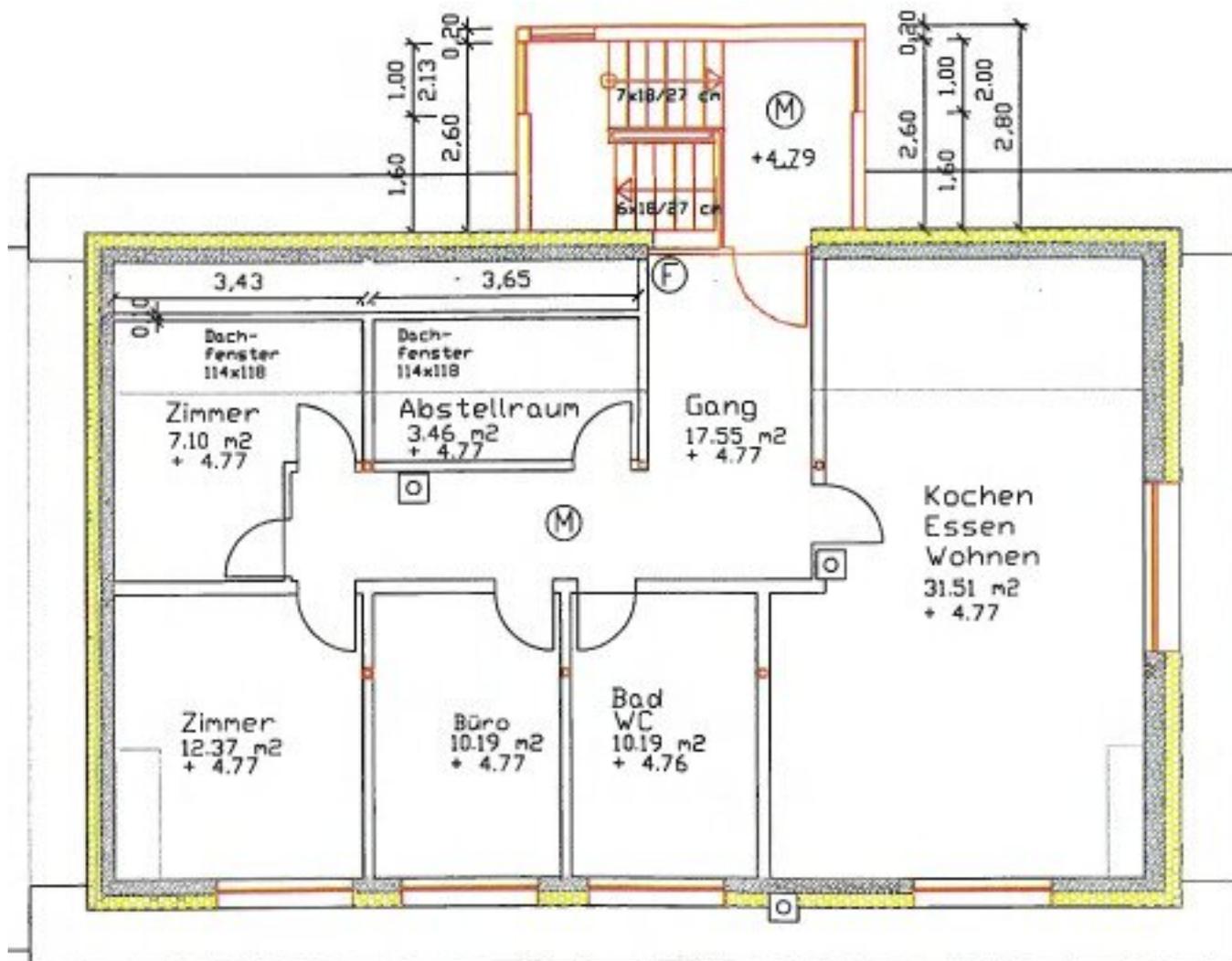


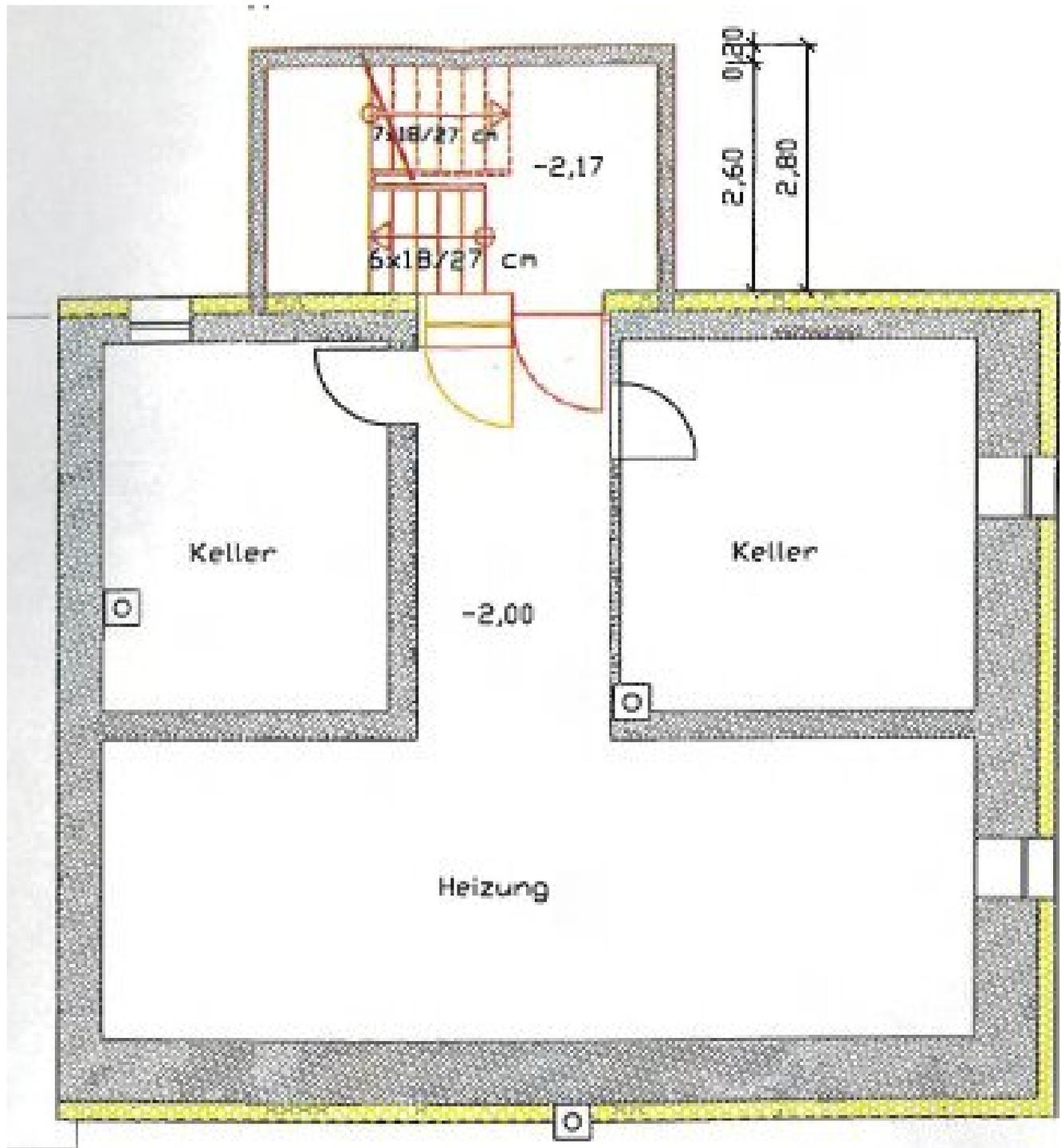


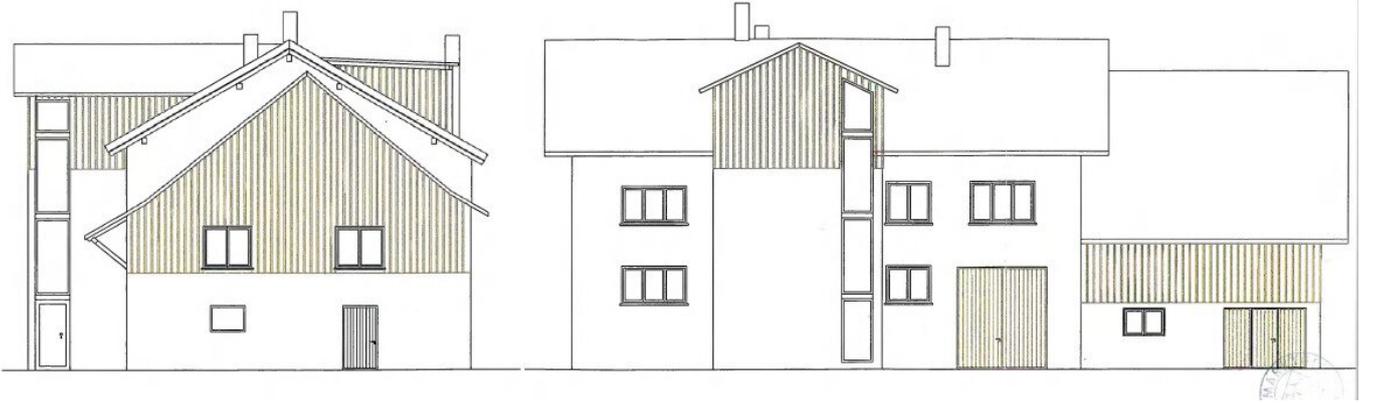














Objektbeschreibung

Willkommen zu diesem beeindruckenden Haus, das Ihnen nicht nur ein großes Grundstück, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten bietet. Dieses generalsanierte Objekt, welches im Jahr 2010 umfassend saniert wurde, präsentiert sich als ein Ort der Vielseitigkeit und Flexibilität.

Mit drei individuellen Wohneinheiten, einer geräumigen Garage und einer gut ausgestatteten Werkstatt bietet dieses Anwesen Raum für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die großzügigen Wohnbereiche und das weitläufige Grundstück laden zum Entspannen und Genießen ein, während die zusätzlichen Freiplätze ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Erleben Sie die Kombination aus Charme, modernem Komfort und Vielseitigkeit in diesem liebevoll gepflegten Haus.

TECHNISCHE DATEN

Baujahr der Immobilie ca. 1700 – Generalsanierung: 2010

Heizungsart Gas

HWB Wert lt. gültigem Energieausweis B 34 kWh/m²a

fGEE Wert lt. gültigem Energieausweis A 0,74

Anlage/Gesamteinheiten 3 Wohneinheiten

1 sonstige Einheit (Garage, Lager, Werkstatt)

Autoabstellplätze ca. 6 Freiplätze
1 große Garage

Keller vorhanden

Stockwerke Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Personenaufzug nicht vorhanden

DAS GEBÄUDE BESTEHT AUS

Gesamte Wohnnutzfläche ca. 276,45 m²

Gesamte Nutzfläche ca. 209,97 m²

Wohnung 1 im Erdgeschoss ca. 73,47 m²

Gang ca. 17,78 m²

Küche	ca. 14,42 m ²
Wohnzimmer	ca. 14,92 m ²
Badezimmer	ca. 7,53 m ²
Separates WC	ca. 1,90 m ²
Zimmer 1	ca. 3,75 m ²
Zimmer 2	ca. 13,17 m ²
Wohnung 2 im Obergeschoss	ca. 110,61 m²
Gang	ca. 20,82 m ²

Küche ca. 14,57 m²

Wohnzimmer ca. 18,45 m²

Essen ca. 13,46 m²

Badezimmer ca. 6,72 m²

Separates WC ca. 5,53 m²

Zimmer 1 ca. 16,32 m²

Zimmer 2 ca. 14,74 m²

Balkon

Wohnung 3 im Dachgeschoss	ca. 92,37 m²
Gang	ca. 17,55 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	ca. 31,51 m ²
Badezimmer	ca. 10,19 m ²
Büro	ca. 10,19 m ²
Zimmer 1	ca. 12,37 m ²
Zimmer 2	ca. 7,10 m ²
Abstellraum	ca. 3,46 m ²

Sonstige Räumlichkeit 4 im EG, OG & DG	ca. 137,35 m²
Garage	ca. 22,98 m ²
Lager 1	ca. 14,70 m ²
Gang	ca. 9,48 m ²
Lager 2	ca. 12,53 m ²
Werkstatt	ca. 20,95 m ²
Werkraum im OG	ca. 56,71 m ²
Keller (3 Kellerabteile)	ca. 72,59 m²

Keller 1	ca. 16,52 m ²
Vorraum	ca. 9,35 m ²
Keller 2	ca. 13,35 m ²
Heizung	ca. 33,37 m ²

Garten (Allgemeinnutzung)

Pergola und Spielplatz

LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Götzis, 120 m von der Gemeindegrenze zu Mäder.

Das Zentrum von Götzis ist 2,7 km entfernt, der Bahnhof 1,7 km und die Autobahnauffahrt 2 km.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die der öffentliche Nahverkehr in Mäder und Götzis sind gut zu erreichen.

NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung
- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN:

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

SONSTIGE INFORMATION

- aktuell besteht in allen Wohnungen ein Bestandverhältnis
 - Wohnung 1: 30.06.2024 - Neuvermietung möglich

- Wohnung 2: 31.10.2026
 - Wohnung 3 inkl. Garage: 15.10.2027
 - Monatliche Mieteinnahmen der drei Apartments belaufen sich bei Vollvermietung auf ca. 3.100 € brutto. Eine zusätzliche Vermietung der Lagerfläche/Werkstatt ist ebenfalls möglich.
-
- Immobilie sofort verfügbar bzw. nach Absprache
 - Unterlagen und diverse Dokumente werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen vorgelegt.

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

WIR FREUEN UNS AUF EINE BESICHTIGUNG MIT IHNEN!

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://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap