226 Immobilien: Einfamilienhaus (SUPERÄDIFIKAT) in Neu-Götzens zum Kauf

Objektnummer: 553

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6091 Götzens
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	114,00 m²
Lagerfläche:	9,88 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	59,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 221,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	475.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

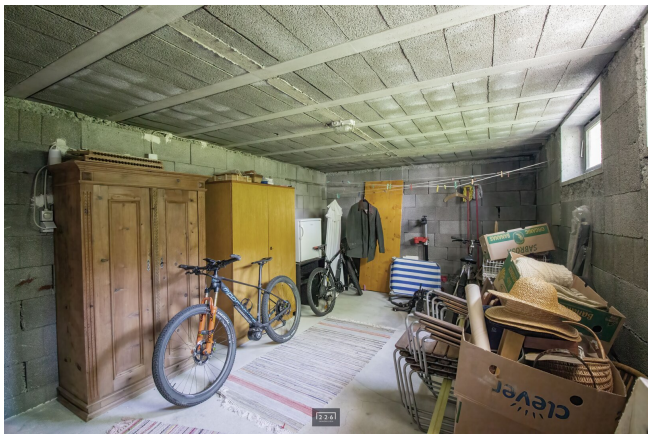
Mag. iur. Johannes Schneider

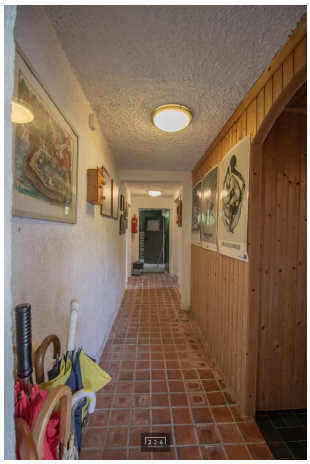
226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

2·2·6

IMMOBILIEN

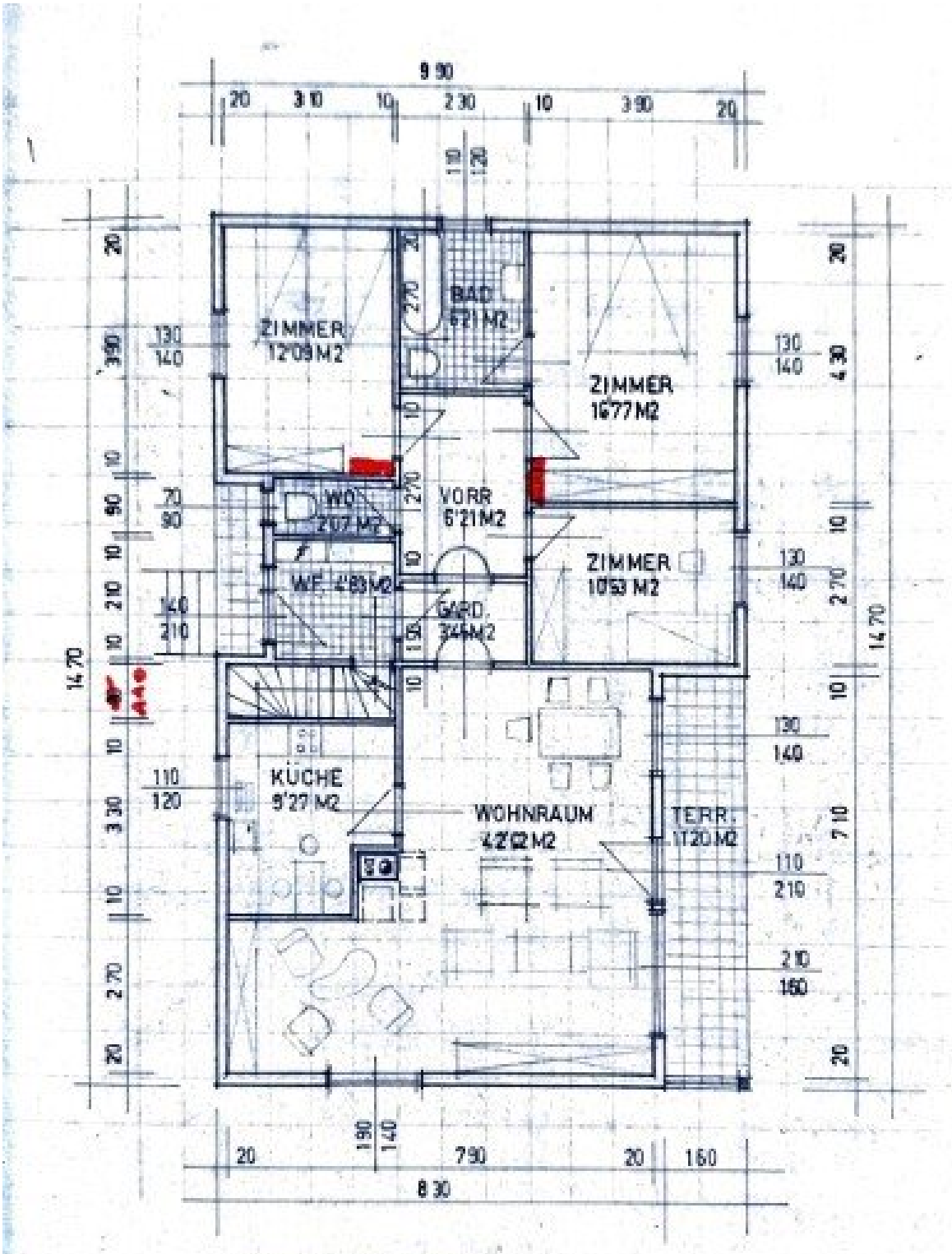
BANANAS
ORGANIC
SARPOS
Bananas





2·2·6

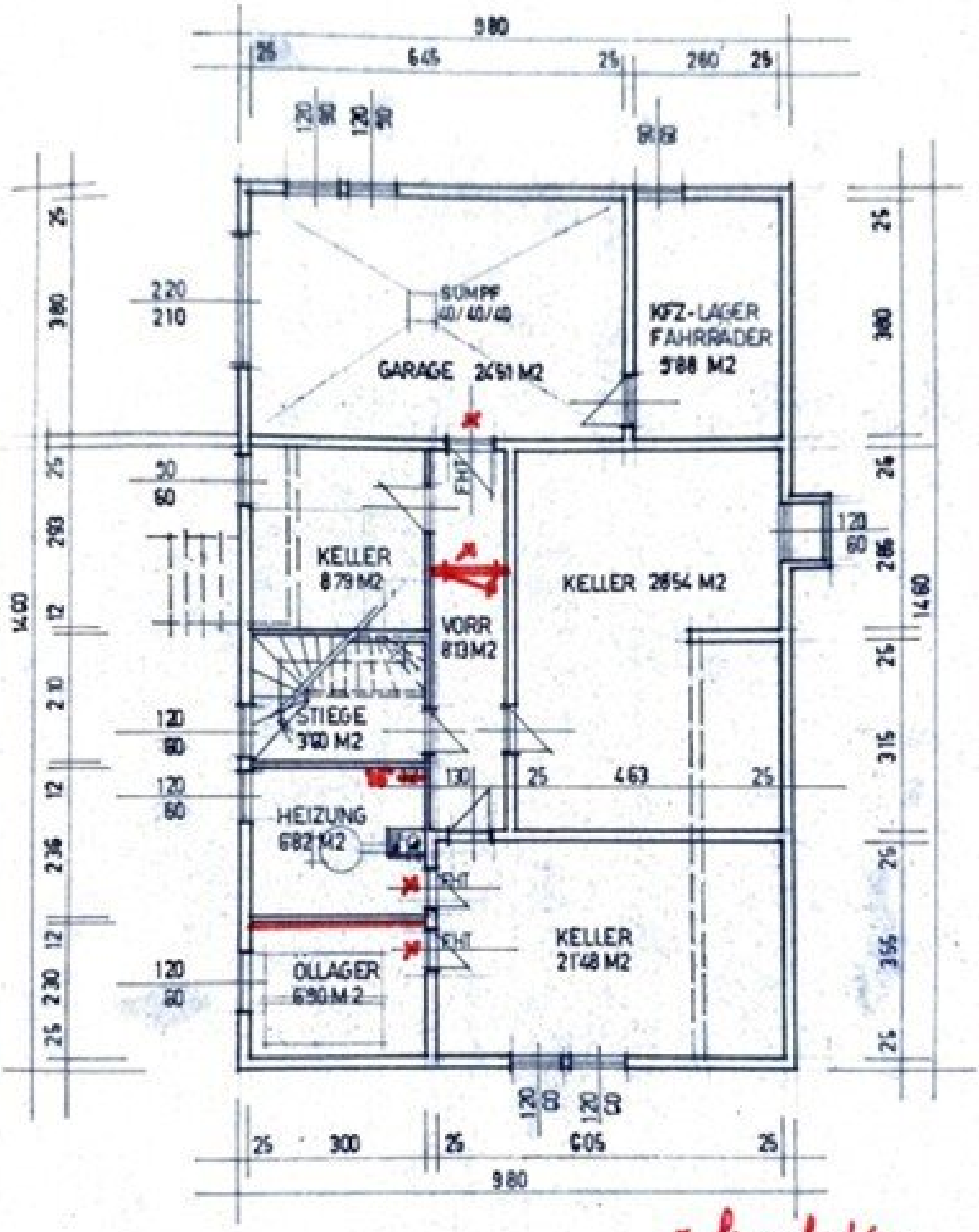
IMMOBILIEN



WOHNFLÄCHE 120'42 M2
WF 4'83
GES. WFL. 125'25 M2

2·2·6 IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS M 1:100



GES.-NUTZFLÄCHE 118.65 M2

2.2.6

KELLER M 1:100

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, wieder ein, vielleicht gerade für Sie **attraktives Angebot**, in unser Immobilienportfolio aufgenommen zu haben.

Zum Verkauf gelangt dieses **äußerst charmante**, im ca. im **Jahr 1975** als Fertigteilhaus (Prantl System Haus) errichtete Einfamilienhaus, in der beliebten **Kohlsiedlung in der Gemeinde Götzens** (**Neu-Götzens**).

Alle Wohnräume verteilen sich über **ca. 114 m²** bequem **auf einer Ebene** – ideal für jede Lebensphase. Vom **Wohnbereich aus eröffnet sich der direkte Zugang** in den **liebevoll angelegten Garten**, welcher zum **Entspannen, Genießen und Verweilen im Grünen** einlädt. Ein Platz für die **Familie und Gäste**, zum Träumen, eine Oase als Ausgleich zum hektischen Alltag.

NACH INNEN

Dem großen Wohnraum, der zwar **schon in die Jahre gekommen** ist, sieht man noch seine einstige Gediegenheit an. Ein **Kamin** im Wohnraum sorgt nicht nur für **wohlige Wärme** an kühleren Tagen, sondern auch für eine **besonders gemütliche Atmosphäre**. **Knisterndes Feuer** verleiht dem Zuhause einen Hauch von Behaglichkeit und macht den Wohnbereich zum Herzstück des Hauses.

RAUMAUFTEILUNG / WOHNEN AUF EINER EBENE

Die vorhandene Raumaufteilung lässt Platz für **eigene Ideen der neuen Bewohner und genügend Spielraum für Rückzugsorte,** auch für mehrere Familienmitglieder.

Erdgeschoss

- Eingang / Windfang
- Garderobe / Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Zimmer 1 / Home-Office / Kinderzimmer / Schlafzimmer mit Blick in den Garten

- Zimmer 2 / Home-Office / Kinderzimmer / Schlafzimmer mit Blick in den Garten
- Badezimmer (aktuell nicht vorhanden, wurde aufgrund einer vorerst geplanten Sanierung entfernt)
- Zimmer 3 / Home-Office / Kinderzimmer / Schlafzimmer mit Nordkettenblick
- Gäste-WC

Kellergeschoss

- Stiege
- Vorraum
- Heizraum
- Lager (vorerst Raum für Heizöltank)
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Kellerraum 3 (aktuell genutzt als Sauna)

Die Fläche der **Kellerräumlichkeiten beläuft sich lt. Plan auf ca. 59 m²**. Die zusätzlichen Räume wie Vorraum, ehem. Öllager, Heizraum, Heizraum, weisen eine Fläche von ca. 22 m² auf.

Das gesamte Objekt **bedarf sicherlich einiger Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen**. Diese Maßnahmen könnten aber auch eine **Chance sein, eigene Ideen einzubringen** und das **Haus zum ganz individuellen Schmuckstück** zu machen.

GARAGE / PARKEN

Ihre Fahrzeuge können **Sie bequem in einer Garage sowie der Einfahrt vor der Garage abstellen.**

Zusätzlicher Stauraum in der Garage: Ein integrierter **Lagerraum in der Garage** bietet zusätzlichen Platz für **Werkzeuge, Gartenutensilien oder Freizeitgeräte**.

PRAKTISCH: Ein besonderer **Pluspunkt** dieses Hauses ist der **direkte Zugang von der angrenzenden Garage in den Kellerbereich**. Einkäufe, Gepäck oder andere Besorgungen lassen sich so bequem und wettergeschützt ins Haus bringen. Nach dem Heimkommen gelangt man mit wenigen Schritten über den Keller direkt ins Wohnhaus.

GRUNDSTÜCK / SUPERÄDIFIKAT (Haus auf fremdem Grund)

Das **Grundstück weist laut Grundbuchsstand eine Fläche von ca. 761 m²** (nicht im Grenzkataster eingetragen) auf.

Superädifikat:

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein **Superädifikat**. Dies bedeutet, dass das **Gebäude auf einem Grundstück errichtet wurde**, das **nicht im Eigentum des Verkäuferseite** steht. Der **Grund ist gepachtet**, das **Gebäude selbst wird als eigenständiges Eigentum** verkauft.

Grundstücksnutzung:

Das Grundstück ist sohin **nicht** Teil des Verkaufs, sondern wird derzeit im Rahmen eines **aufrechten Pachtvertrages mit der Eigentümerin (Agrargemeinschaft Götzner Wald / Gemeindegutsagrargemeinschaft)** genutzt. Das **Bestandsverhältnis wurde am 01.01.1971 für die Dauer von 99 Jahren** abgeschlossen, sodass dieses am **01.01.2070 endet**. Der **jährliche Pachtzins beträgt derzeit € 1.344,05** (indexangepasst).

Sehr gerne teilen wir Ihnen dazu im Zuge Ihrer Anfrage oder eine Telefonats vorab nähere Informationen mit.

VERFÜGBARKEIT

Das Haus ist **derzeit unbewohnt und somit ab sofort verfügbar**.

PARKEN

Ihre Fahrzeuge können **Sie bequem in einer Garage sowie der Einfahrt vor der Garage abstellen.**

LAGE

Dieses Objekt liegt **verkehrsberuhigt und abseits der Hauptstraße gelegen**, im Ortsteil **Neu-Götzens**. Die Gemeinde Götzens - ca. 11 km südwestlich der Landeshauptstadt Innsbruck gelegen - wird wegen ihres **gehobenen und familiärem Wohnumfeldes** sehr geschätzt. Das exklusiv von uns angebotene Objekt befindet sich in **ruhiger Lage, eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet**. Das Dorfzentrum erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Somit ein **perfekter Ausgangspunkt** für alle, die sowohl die **Nähe zur Stadt als auch die Ruhe und Natur** suchen.

Detaillierte und umfassende Auskünfte zur Liegenschaft (**Baubescheid, Pläne, Unterlagen Superädifikat Urkunden**) erhalten Sie im Zuge Ihrer Anfrage. Die folgende **Kontaktdaten** sind für die Beantwortung Ihrer Anfrage **unsererseits unbedingt erforderlich**:

- **Name**
- **e-Mail-Adresse**
- **Telefonnummer**

KAUFEN und im **Gegenzug VERKAUFEN**

Falls Sie beabsichtigen im Gegenzug eine Immobilien zu veräußern, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes und passendes Angebot.

KONTAKT

Fordern Sie ausführliches Expose an und / oder **vereinbaren Sie gleich einen gemeinsamen Besichtigungstermin**.

Wir nehmen uns gerne die Zeit, Sie in Ruhe zu begleiten und freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme.

Ihr Team von 226 Immobilien

Mag. Johannes Schneider

+43664 / 922 81 01

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben und Auskünfte zum Objekt beruhen auf den Angaben der ausgehändigten Unterlagen des Bauamts der Gemeinde Götzens. Eine Bestandsaufnahme / Vermessung wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.

Die mittels Drohenfotos aufgenommenen und farblich hervorgehobene Grundstücke dienen lediglich der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Es wird sohin keine Gewähr für bestimmte Grenzen etc. geleistet.

Die Elektroinstallationen sind veraltet, es wird eine Prüfung durch einen Fachmann empfohlen.

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap