

## **Traumhaftes Zweifamilienhaus im Sonnenparadies Göfis – Wohnen mit Weitblick auf 1.866 m² Baugrund**



Außenansicht

**Objektnummer: 5781/31000052**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Köhrstraße 27
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6811 Göfis
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	258,02 m²
Nutzfläche:	416,47 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	95,96 m²
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 214,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,25
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

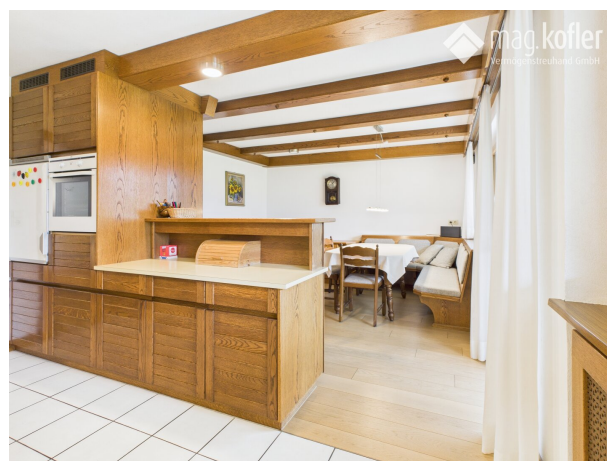
## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Jautz**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

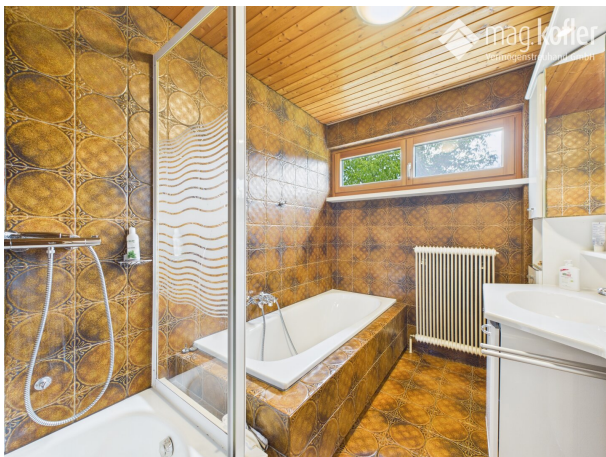
















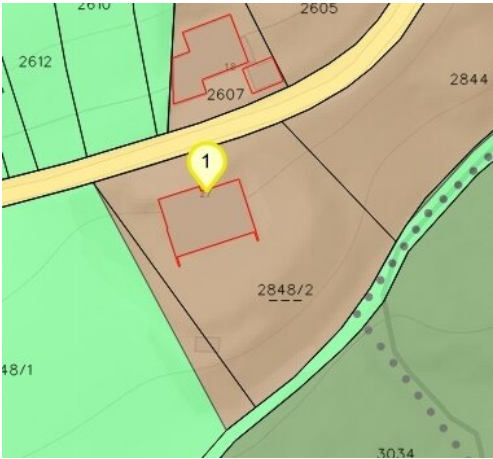




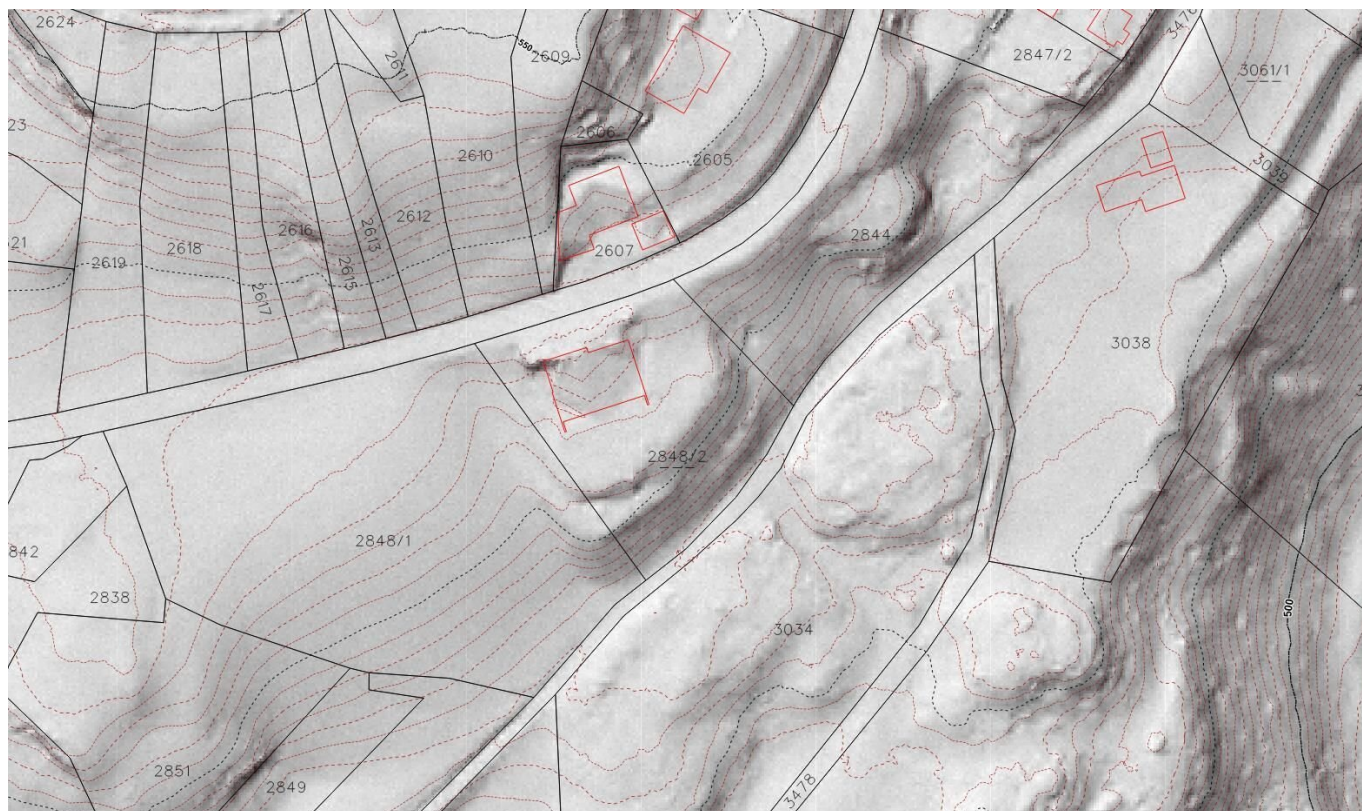














Etage 0

**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
115.63 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche<sup>(2)</sup>**  
42.53 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
140.65 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche<sup>(2)</sup>**  
62.5 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

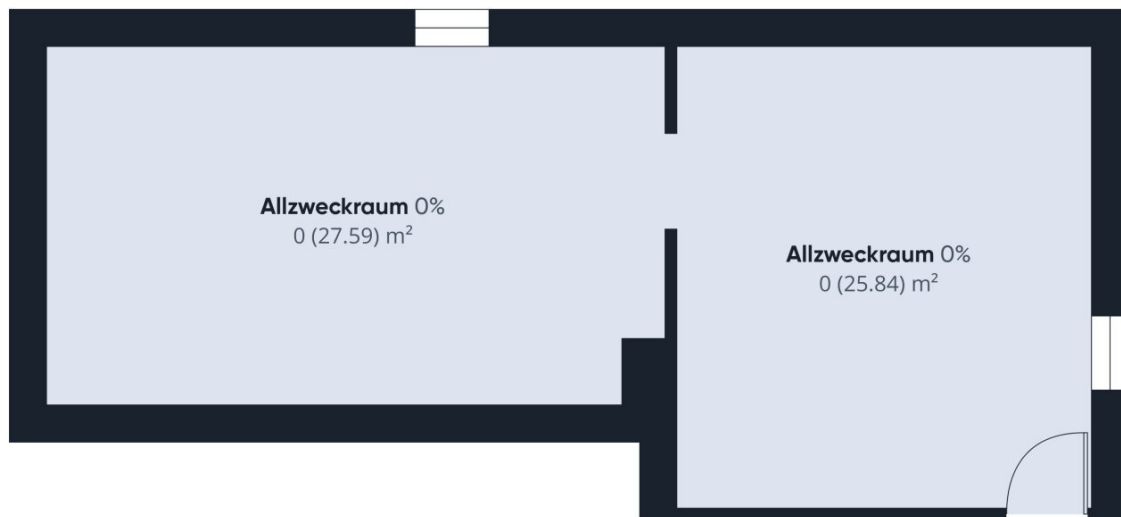
(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1



**Nutzfläche<sup>(1)</sup>**  
53.43 m²

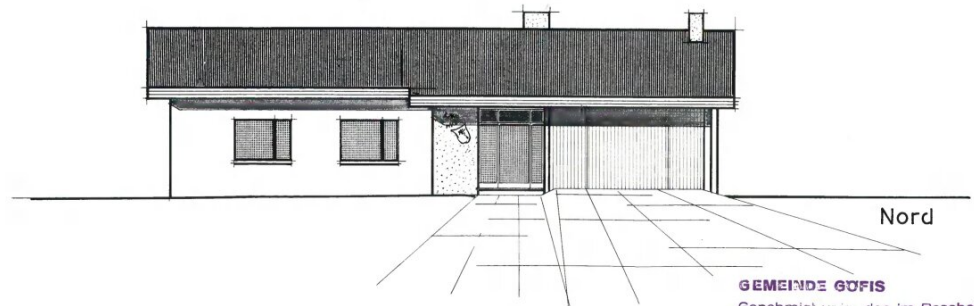
(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Etage -1





**GEMEINDE GÖFIS**

Genehmigt von den im Bescheid  
vom 29. 11. 72, 33/334  
vorgeschriebenen Bedingungen.  
Göfis, am 10. 12. 72

Gemeindermeister:  
*[Signature]*  
Göfis

**GEMEINDE GÖFIS**

Genehmigt durch den im Bescheid  
vom 29.4.72 08/334  
vorgeschriebenen Bedingungen.  
Göfis, am 10. IV 72

Der Bürgermeister:



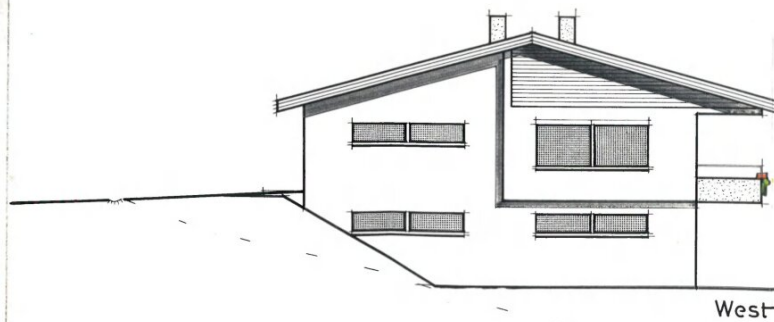
*Andreas Schappler*



Wohnhaus Schöch-Schappler  
Ansichten

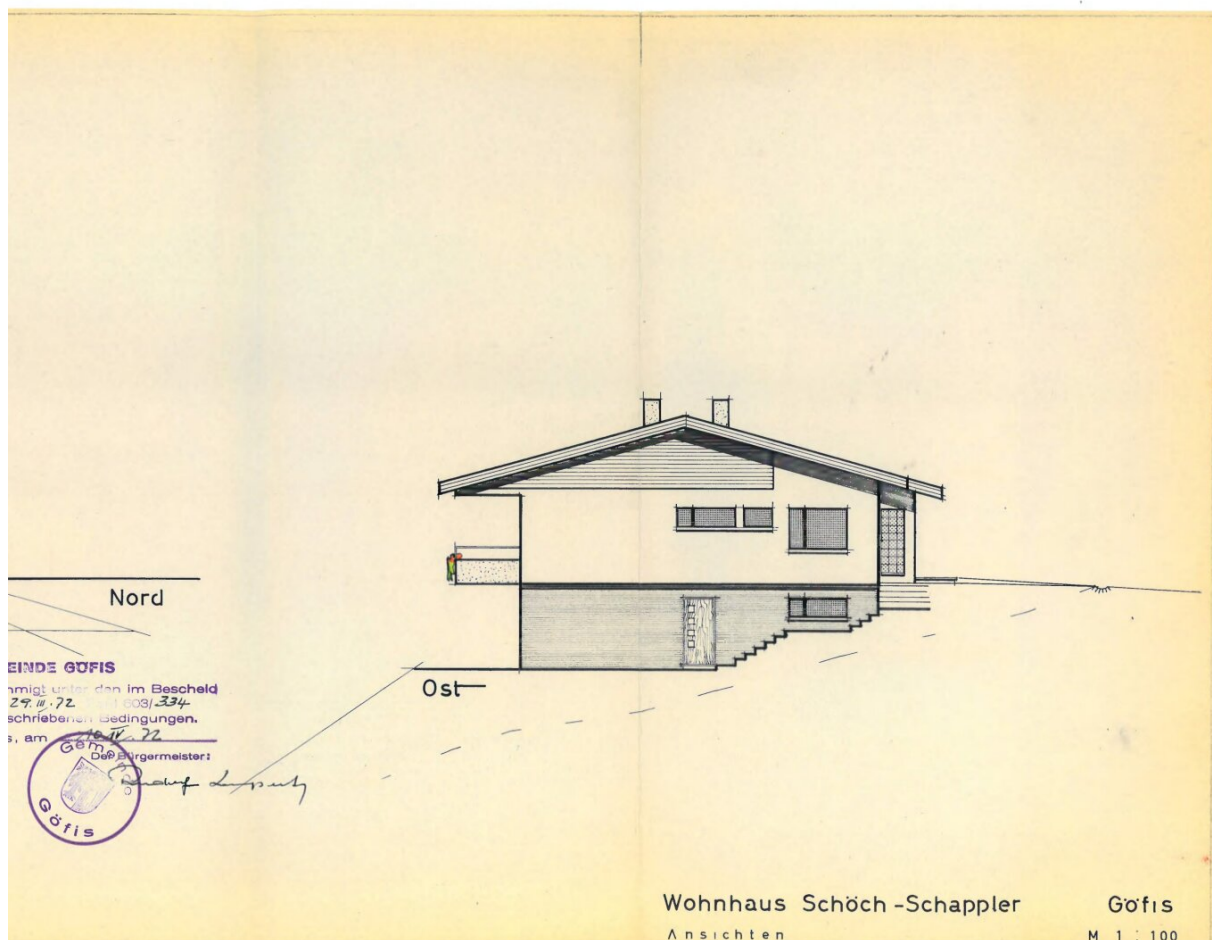
Göfis  
M 1:100





**GEMEINDE GÖFIS**  
Genehmigt von der  
vom 29. 4. 72  
vorgeschriebenen Bed.  
Göfis, am 10. 11.  
Der B.

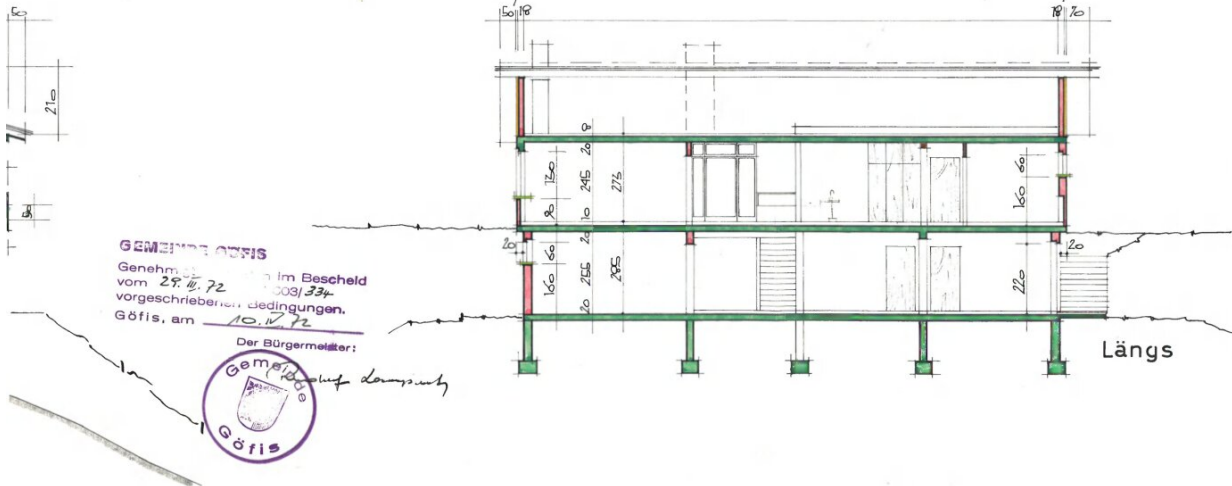






Deckelunterbrechung  
in die Dachschräge der  
obersten Geschossdecke.

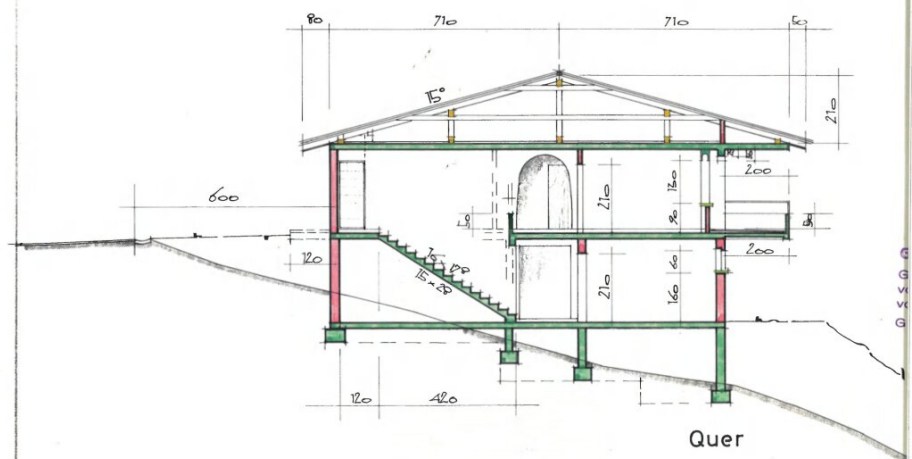
Statischer Nachweis  
ist vom Statiker  
beizubringen.



Wohnhaus Schöch-Schapplier  
Schnitte

Göttingen

M 1:100





## Objektbeschreibung

### **Zweifamilienhaus in Göfis – Wohnen mit Weitblick auf 1.866 m<sup>2</sup> Baugrund**

Sie suchen ein außergewöhnliches Zuhause mit viel Platz, traumhafter Aussicht und großem Grundstück? Dieses Zweifamilienhaus in Göfis vereint all das – und noch mehr.

Auf einem beeindruckenden Baugrundstück von rund 1.866 m<sup>2</sup> in Hanglage gelegen, genießen Sie hier eine unvergleichliche Weitsicht: über Wälder, Natur und die traumhafte Bergwelt. Ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Das Grundstück selbst bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten – ob als weitläufiger Garten, Rückzugsort im Grünen oder zur zusätzlichen Bebauung: Hier eröffnen sich Perspektiven für die Zukunft.

Das bestehende Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumstruktur und flexible Nutzung. Ob als klassisches Mehrgenerationenhaus, mit einer Einliegerwohnung zur Vermietung oder als geräumiges Eigenheim mit viel Platz für Ihre Ideen – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Die Hanglage sorgt nicht nur für Sonne und Ruhe, sondern auch für ein unvergleichliches Wohngefühl inmitten der Natur. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und das Stadtzentrum von Feldkirch in kurzer Zeit erreichbar.

**Ein einzigartiges Zusammenspiel aus Lage, Aussicht und Grundstücksgröße macht dieses Angebot zu einer echten Rarität.**

### **GRUNDSTÜCKSDATEN**

Grundstücksgröße: 1866 m<sup>2</sup>

Bauwidmung: BM

Gefahrenzone: keine Gefahrenzone

Gemäß Raumplanungsgesetz der Gemeinde Göfis ist folgende bauliche Nutzung geregelt:

Höchstgeschosszahl (HGZ): 3 (2 OG und 1 DG oder UG)

max. Geschossfläche pro Baukörper (2 Geschosse): 500 m<sup>2</sup>

max. Geschossfläche pro Baukörper (3 Geschosse): 600 m<sup>2</sup>

Baunutzungszahl: 35 (laut Auskunft mit der Gemeinde Göfis ist die Tendenz steigend auf ca. 45)

Die Kennzahlen können sich bei guter Bauqualität erhöhen. (Rücksprache mit der Gemeinde Göfis möglich)

## **TECHNISCHE DATEN**

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Zweifamilienhaus mit folgenden Eckdaten:

Baujahr: 1978

Wohnfläche Gesamt: 258,02 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Obergeschoss: 140,64 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Untergeschoss: 117,38 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Gesamt: 416,47 m<sup>2</sup>

Heizungsart: Öl

Außenstellplätze: ca. 124 m<sup>2</sup>

Garage: 28,5 m<sup>2</sup>

Keller: vorhanden

Dachboden: vorhanden

**4-Zimmer-Wohnung im oberen Geschoss ca. 142.8 m<sup>2</sup>**



Küche: ca. 29.42 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 27.5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: ca. 16.81 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: ca. 13.54 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 3: ca. 11.17 m<sup>2</sup>

Diele: ca. 33.22 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 6.08 m<sup>2</sup>

WC: ca. 2.91 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 34 m<sup>2</sup>

Garage: ca. 28.5 m<sup>2</sup>

**4-Zimmer-Wohnung im unteren Geschoss ca. 117.38 m<sup>2</sup>**

Küche: ca. 11.64 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 28.5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 1: ca. 15.43 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2: ca. 15.58 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 3: ca. 8.73 m<sup>2</sup>

Diele: ca. 32.32 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 3.43 m<sup>2</sup>

Kellerraum: ca. 14.42 m<sup>2</sup>

Waschraum: ca. 28.11 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 41,11 m<sup>2</sup>

**Fundament ca. 52.54 m<sup>2</sup>**

Heizraum: ca. 25.84 m<sup>2</sup>

Kellerraum: ca. 27.59 m<sup>2</sup>

## **SANIERUNGEN:**

1995 Heizanlage

2004 Dachdeckung und Spenglerarbeiten

2009 Neue Holz-Alufenster Rollläden, Haustüren

2009 Wärmedämmung zum Dachraum

## **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 Pfandrechtseintragungsgebühr 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**

- sofort verfügbar

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.

**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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.200m

Krankenhaus <1.975m

**Kinder & Schulen**

Schule <825m

Kindergarten <1.175m

Höhere Schule <2.650m

Universität <2.275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <675m

Bäckerei <850m

Einkaufszentrum <2.300m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <2.000m

Polizei <1.675m

**Verkehr**

Bus <700m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap