

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

 **mag.kofler**  
Vermögenstreuhand GmbH



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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	416,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	95,96 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 214,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



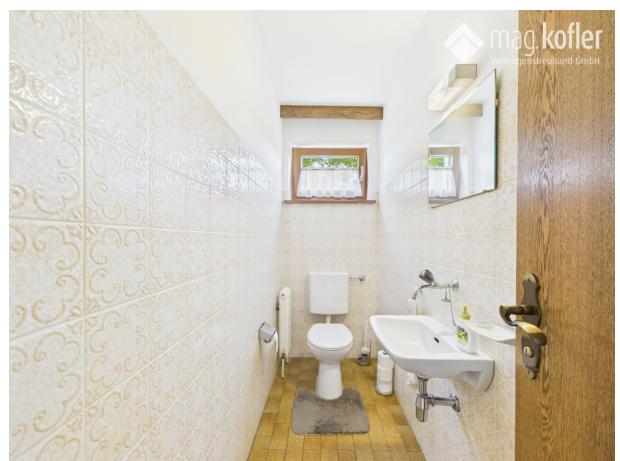
**Kerstin Jautz**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH



 mag.kofler  
Vermögensstreuhand GmbH





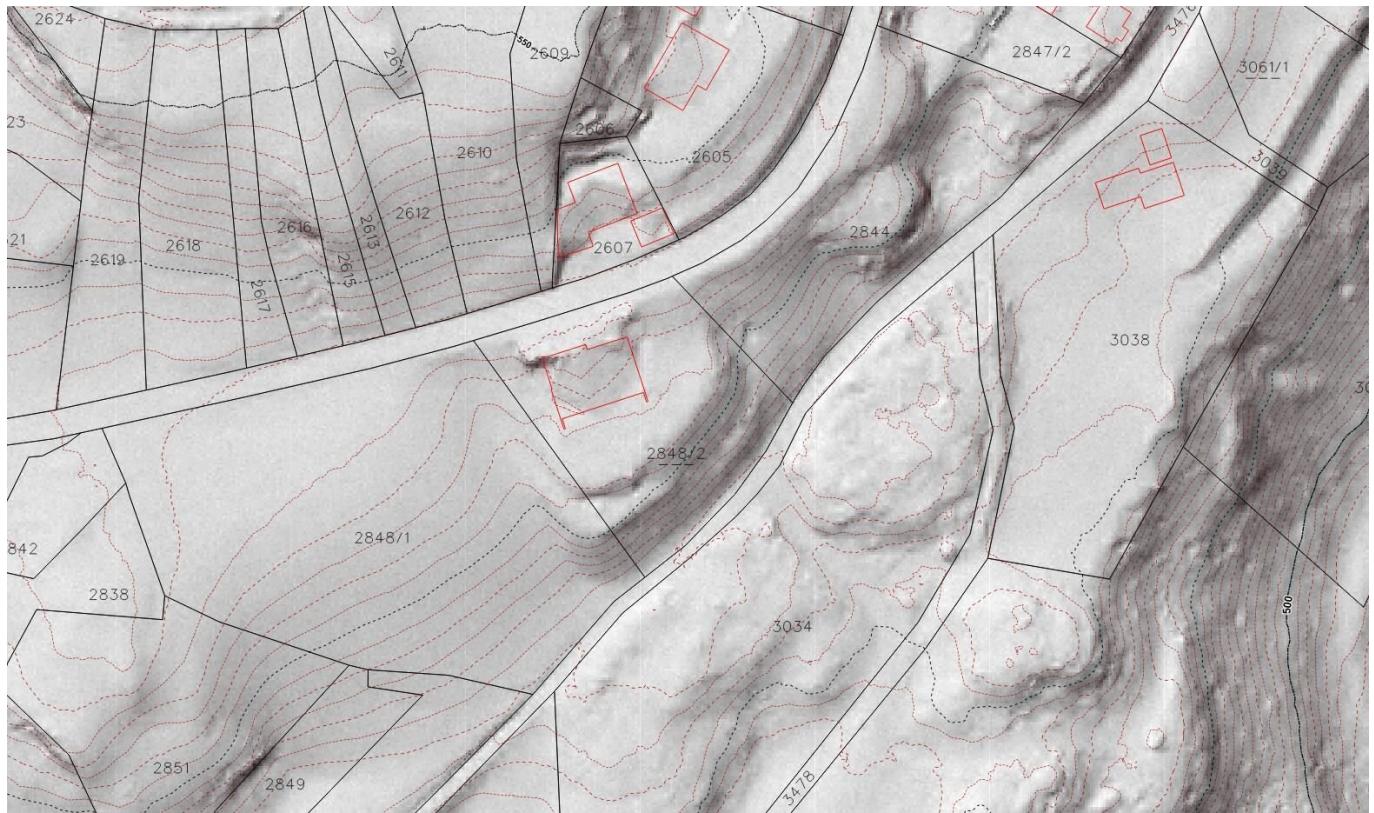














Etage 0

**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). Maß- und ungefähre Angaben und nicht maßstabsgerecht. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360





Nutzfläche<sup>(1)</sup>  
53.43 m<sup>2</sup>

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

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

GIRAFFE360

Etag e -1



Nord

**GEMEINDE GÖFIS**

Genehmigt worden im Bescheid  
vom 29. IV. 72 Df. 334  
vorgeschriftenen Bedingungen.  
Göfis, am 29. IV. 72



GEMEINDE GÖFIS

Genehmigt worden im Bescheid  
vom 29. 11. 72 Nr. 03/334  
vorgeschriebene Bedingungen.  
Göfis, am 10. 11. 72

Der Bürgermeister:



Gemeinde Göfis auf Lippitz



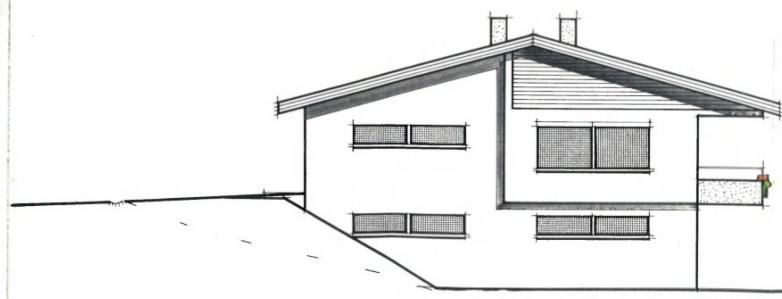
Süd

Wohnhaus Schöch-Schappler

A n s i c h t e n

Göfis

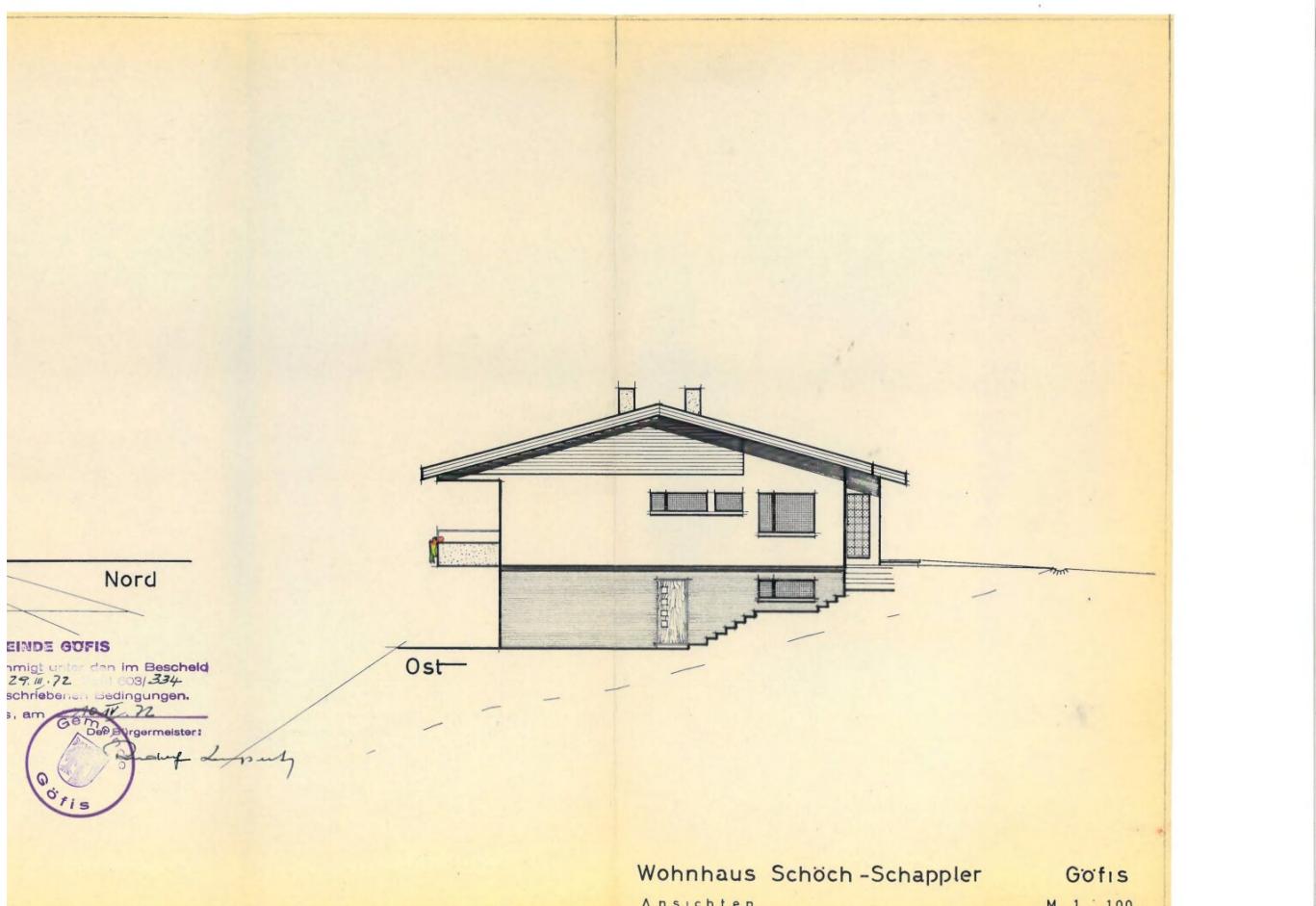
M 1:100



West

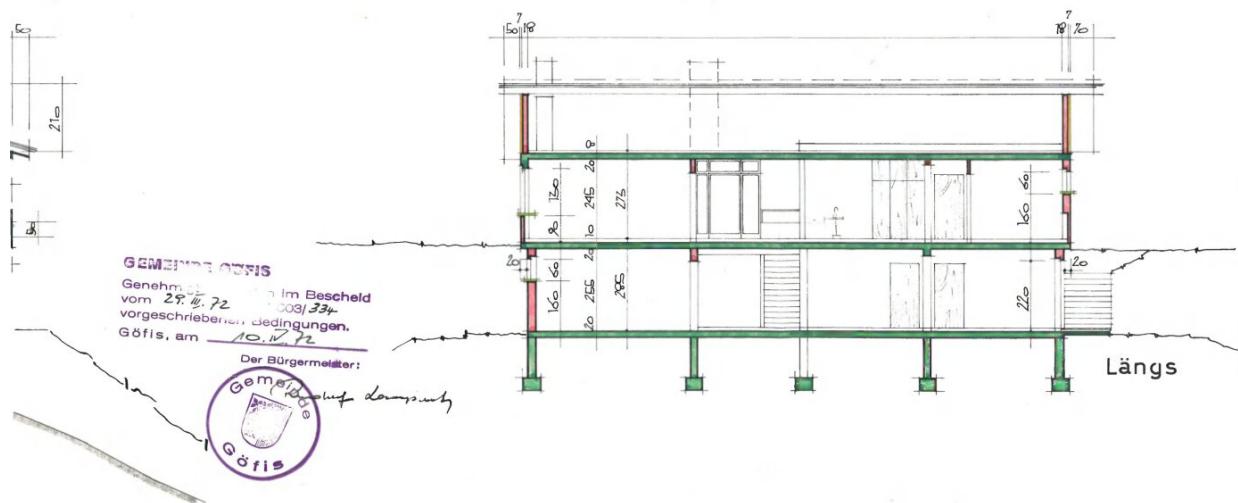
GEMEINDE GÖFIS  
Genehmigt worden  
vom 29.4.72  
vorgeschriebenen Bed.  
Göfis, am 10. IV  
Der B





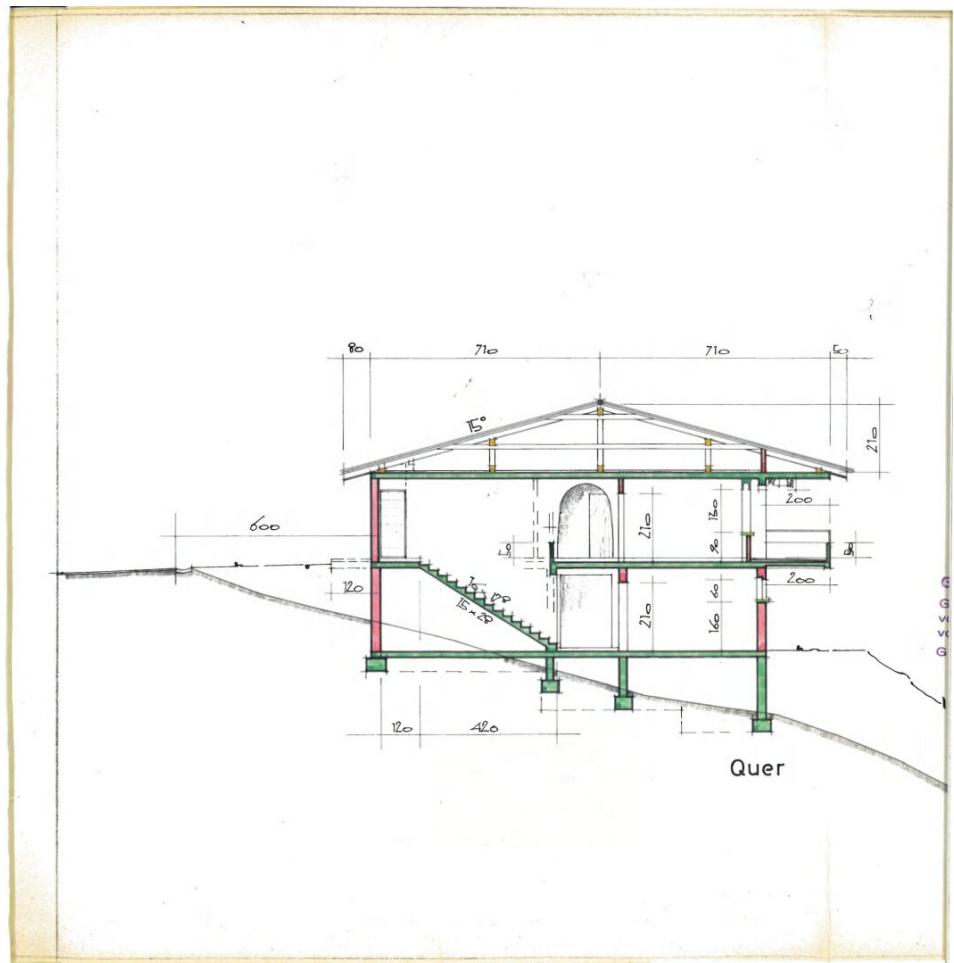
Deckenschalldämmung  
In die Ausführung der  
obersten Geschosdecke.

Statische Nachweis  
ist vom Bauherren  
beizubringen.



Wohnhaus Schöch - Schappler Göfis  
Schnitte

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 / Vertragserichter. 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