Großzügiges Familienhaus oder 3 selbstständige Wohnungen – Garten, Wintergarten in Top-Lage Götzens



Objektnummer: 5093/134

Eine Immobilie von Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Mehrfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 6091 Götzens

Baujahr: 1930

Zustand: Gepflegt

Möbliert: Teil

Alter: Altbau

Wohnfläche: 161,00 m²

 Bäder:
 3

 WC:
 3

 Balkone:
 2

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 3

 Kaufpreis:
 641.000,00 €

 Kaufpreis / m²:
 3.981,37 €

 Betriebskosten:
 338,00 €

Infos zu Preis:

BK ca. 338 €/Monat; keine Reparaturrücklage – wird aktuell nicht gebildet

Ihr Ansprechpartner



Tamara Bacher, MA

Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH Kaiserjägerstraße 30 6020 Innsbruck

T +43 512 580 242 13







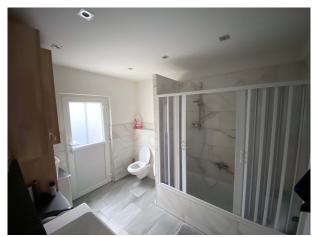




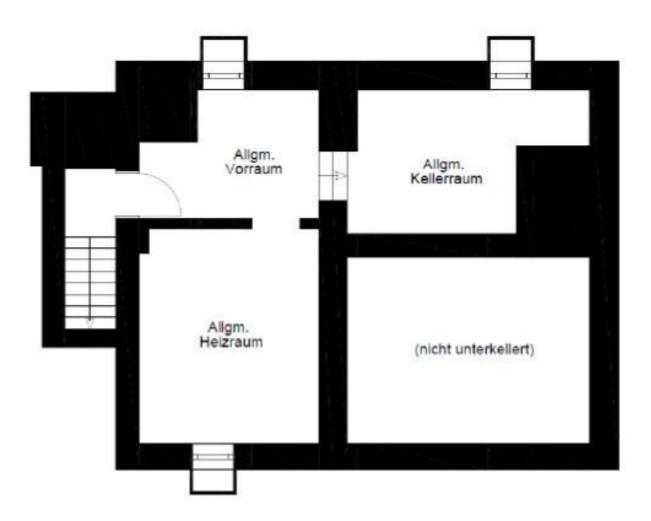






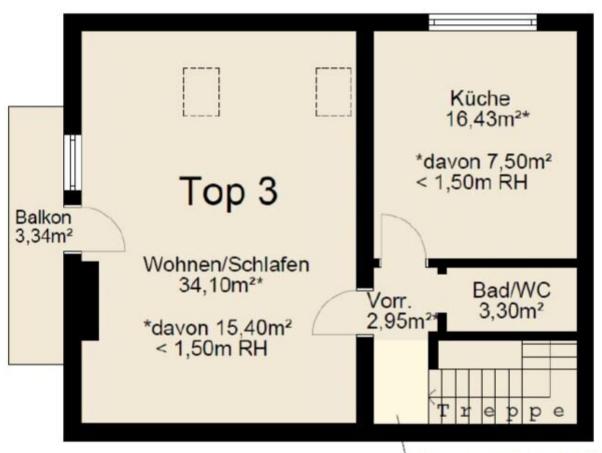












*davon 1,59m² < 1,50m RH

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Wohnhaus in bevorzugter Lage von Götzens bietet ein Nutzungspotenzial, das in dieser Form nur selten am Markt erscheint. Die Liegenschaft umfasst ca. 161 m² Wohnfläche, verteilt auf drei vollständig eigenständige Wohnungen (Top 1–3).

Damit eröffnet dieses Objekt eine außergewöhnliche Varianz an Wohn- und Investmentmöglichkeiten.

Ideal geeignet als:

• Großzügiges Familienhaus

(z. B. Eltern im EG, Kinder/Jugendliche im OG, Wohnen/Arbeiten im DG)

- Mehrgenerationenhaus
- Kombination aus Wohnen + Vermieten
- Vermietung

Aktuell sind die Tops 1 & 2 bis spätestens **31.12.2025**, Top 3 bis **28.03.2025** befristet vermietet.

?? **Ab März 2026 steht das gesamte Haus vollständig leer** und kann frei nach Ihren Wünschen neu genutzt oder vermietet werden,

GARTEN, TERRASSE & WINTERGARTEN – seltene Freiflächen in dieser Lage

Der weitläufige Gartenbereich zählt zu den größten Mehrwerten dieser Liegenschaft.

Top 1 verfügt über:

- Privaten Garten (75,85 m²)
- Eigene Terrasse
- Großzügigen Wintergarten

Zusätzlich stehen rund um das Haus **weitere Grünflächen** zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.

Perfekt geeignet für:

- Familien mit Kindern
- Gartenliebhaber
- Haustierbesitzer
- Ruhesuchende
- Menschen, die Sonnenstunden im eigenen Grün genießen möchten

Die Kombination aus **Freifläche + Privatsphäre + Lichteinfall** hebt dieses Objekt deutlich von vergleichbaren Angeboten ab.

DIE WOHNUNGEN IM DETAIL

Top 1 (EG) – Gartenwohnung

- 2 Zimmer
- Terrasse + Wintergarten
- Privater Garten
- Bad/WC
- Einbauküche
- Ideal für Paare, Singles, Eigennutzer oder ältere Personen

Top 2 (OG) – Wohnung mit Balkon

- 2 Zimmer
- Sonniger Balkon

- Bad/WC
- Einbauküche
- Helle Ausrichtung, angenehmes Raumgefühl ideal auch zur Vermietung

Top 3 (DG) – charmante Dachgeschosswohnung

- Große Wohn-/Schlafzone mit Dachschrägen
- Holzofen/Kamin als atmosphärisches Highlight
- Balkon
- Bad mit Fenster, Dusche & Badewanne
- Gemütliche Holzverkleidungen
- Besonders geeignet für Menschen, die Charme, Lichtstimmungen & Wohnatmosphäre schätzen

GESAMTAUSSTATTUNG DES GESAMTEN HAUSES

- 5 Schlafzimmer / Zimmer gesamt
- 3 Bäder / 3 WCs
- 3 Küchen
- 2 Balkone
- 1 Terrasse
- Wintergarten
- 4 Parkplätze direkt am Grundstück
- · Kamine / Holzöfen in Betrieb
- Garten & umliegende Grünflächen
- Massive Ziegelbauweise

• Gepflegte Außenanlagen

Diese Ausstattung ermöglicht individuellste Nutzungskonzepte – vom Eigenheim bis zur 3-fachen Vermietung.

SANIERUNGEN & BAULICHE DETAILS

Das Haus wurde über viele Jahre **laufend gepflegt** und befindet sich in einem insgesamt **soliden baulichen Zustand**.

Laut Gutachten & Unterlagen:

- Dach & Fassade ab ca. 2000 erneuert
- Einzelne Sanierungen 2000–2023
- Erneuerte Fenster (Kunststoff / Mehrfachverglasung)
- Funktionsfähige Holzöfen
- Elektrische Warmwasserbereiter
- Fortlaufende Wartung & Pflege der Außenbereiche
- Massive Bauweise mit klassischem Ziegelmauerwerk

Der Altbaucharme des Hauses ist erhalten, gleichzeitig bestehen beste Grundlagen für Modernisierungen, energetische Anpassungen oder stilistische Aufwertungen nach individuellem Geschmack.

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis ist in Ausarbeitung und wird nachgereicht.

PARKMÖGLICHKEITEN

Direkt am Grundstück stehen **vier Parkplätze** zur Verfügung – ein erheblicher Vorteil in der gefragten Wohnlage von Götzens.

NUTZUNGSPOTENTIAL & MEHRWERT

Ob als **großzügiges Familienhaus**, **Mehrgenerationenprojekt** oder **renditestarke Anlage** mit drei selbstständigen Wohneinheiten – diese Liegenschaft ermöglicht:

- Maximale Flexibilität
- Außergewöhnlich viel Freiraum
- Hohe Entwicklungsperspektiven
- Wertstabilität aufgrund der Lage und Grundstückssituation

Besonders hervorzuheben ist der Seltenheitswert dieser Kombination:

Ruhelage, Grünblick, Garten, Balkone, Wintergarten, Kamine, mehrere Parkplätze, perfekte Anbindung nach Innsbruck — in Summe entsteht ein Angebot, das es in dieser Form kaum mehr gibt.

Hinweis: Aus Gründen der **Privatsphäre der aktuellen Mieter** wurden nicht alle Wohnungen bzw. einzelne Räume vollständig fotografiert.

Zudem wurden die veröffentlichten Fotos teilweise mit KI-Retuschen optimiert, um personenspezifische Gegenstände, Fahrzeuge oder private Details zu entfernen.

Die bauliche Substanz, Grundrisslogik und räumliche Wirkung bleiben hiervon selbstverständlich unverändert und authentisch dargestellt.

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://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <5.000m Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <4.000m Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <4.000m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss <3.000m Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap