

**Rarität über den Dächern von Götzens – eine ganze Etage  
exklusiv für Ihr neues Zuhause**



**Objektnummer: 1156**

**Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6091 Götzens
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	14,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Tribus**

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH  
Riedelstraße 6  
6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 130  
H +43 664 5252294

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Rarität über den Dächern von Götzens – eine ganze Etage exklusiv für Ihr neues Zuhause

### Ein Zuhause für Menschen, die etwas Besonderes suchen

Diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und hochwertige Architektur in einer seltenen Form. Sie nimmt das gesamte oberste Geschoss eines 2023 errichteten, modernen Wohnhauses mit nur fünf Einheiten ein – ein Umfeld, das von Ruhe, Qualität und Privatsphäre geprägt ist.

Der Lift führt exklusiv direkt in die Wohnung. Großflächige Verglasungen, Raumhöhen von über vier Metern und die weitläufige Südterrasse schaffen ein Wohngefühl, das weit über das Übliche hinausgeht.

Ein Zuhause für anspruchsvolle Familien und für Menschen, die nach dem Hausverkauf eine hochwertige und pflegeleichte Alternative mit viel Freiraum suchen.

### Wohnen über den Dächern – Ihre Highlights

- **Gesamtes Dachgeschoß exklusiv für diese Einheit**
- **Direkter Liftzugang** – barrierefrei, elegant, einzigartig (70 cm Durchgangsbreite)
- **Große Südterrasse (67,68 m<sup>2</sup>)** mit Panoramablick bis zur Nockspitzbahn
- **Offener Wohn-Ess-Kochbereich mit 64,90 m<sup>2</sup>** und beeindruckender Fensterfront
- **Raumhöhe bis über 4 Meter** – Gefühl von Weite
- **Kaminanschluss** für stimmungsvolle Wohnatmosphäre
- **Individueller Innenausbau möglich** (Edelrohbau – hochwertige Ausstattung im Preis inkludiert)

- **Insgesamt 4 KFZ-Stellplätze** (2 Garage + 2 Freistellplätze)
- **Provisionsfrei**, direkt vom Eigentümer
- Exklusives Haus mit **nur 5 Wohneinheiten**

## **Wohn- und Nutzflächen**

- **Wohnnutzfläche:** 160,12 m<sup>2</sup>
- **Terrasse Süd:** 67,68 m<sup>2</sup>
- **Kellerraum:** 14,66 m<sup>2</sup>
- **4 Stellplätze:** 2 Garage + 2 Freiplätze (inkludiert)

## **Raumaufteilung, die Freiraum schafft**

Die Wohnung bietet eine klare Struktur für verschiedene Lebensphasen – perfekt für Familien wie auch für Paare, die großzügig, qualitätsbewusst und zukunftssicher wohnen möchten.

- Lichtdurchfluteter **Wohn-Ess-Kochbereich** (64,90 m<sup>2</sup>) mit Terrassenzugang
- **Masterbereich** mit Schlafzimmer und Badezimmer en suite  
(Badewanne, WC, Fenster)
- **Zweites Badezimmer** mit Dusche, WC und Fenster
- **Gästetoilette**

- **Drei zusätzliche Zimmer** – vielseitig nutzbar
- **Abstellraum**

## **Ausstattung & Bauqualität**

Bei Bau und Planung wurde großer Wert auf Langlebigkeit, Energieeffizienz und hochwertige Materialwahl gelegt.

- **Baujahr 2023**
- **Luftwärmepumpe**, Fußbodenheizung
- **Beplankte Holzfassade** im modernen alpinen Stil
- **Qualitäts-Holz-Alu-Fenster**
- **Elektrische Raffstores**
- **Barrierefrei**
- Individuelle Ausgestaltung im Rahmen des hochwertigen Ausstattungsstandards möglich

## **Lage – sonnig, zentral, nahe Innsbruck**

Die Ostergasse in Götzens bietet eine selten gute Kombination: eine ruhige, sonnige Wohnlage mit perfekter Südausrichtung und gleichzeitig exzellenter Anbindung nach Innsbruck. Das Dorfzentrum, Nahversorger, Schulen, Freizeitangebote und die Nockspitzbahn liegen in unmittelbarer Nähe – ideal für alle, die Komfort, Natur und Stadtnähe verbinden möchten.

## **Kaufpreis**

**EUR 1.250.000,-**

inkl. 2 Garagen- und 2 Freistellplätzen

## **Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer**

## **Ihr persönlicher Ansprechpartner**

Wenn Sie diese besondere Dachgeschosswohnung live erleben möchten oder Unterlagen, Pläne und Details wünschen, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Mario Tribus**

Tiroler Immobilien

Mail. [tribus@tiroler-immobilien.at](mailto:tribus@tiroler-immobilien.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap