

**Erstklassige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2  
Tiefgaragenplätzen in Götzis zu vermieten!**



**Objektnummer: 5781/193200302-1**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberes Tobel 24C
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6840 Götzis
Baujahr:	2024
Wohnfläche:	87,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	76,00 m <sup>2</sup>
Keller:	6,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.900,00 €
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	1.900,00 €
Infos zu Preis:	

Kautionshinterlegung: Mittels Bankgarantie oder per Überweisung möglich

## Ihr Ansprechpartner



**Carina Scheiber**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3  
6840 Götzis

T +43 5523 53156 615



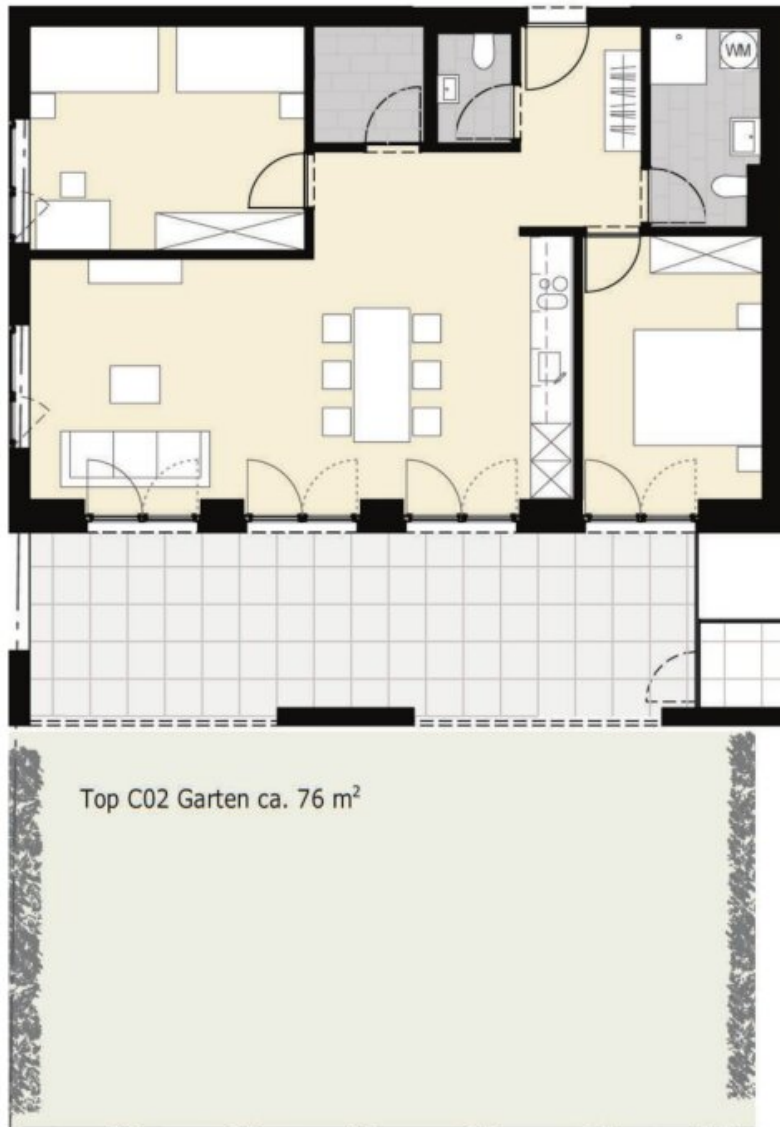






Oberes Tobel 24c, Top C02, 6840 Götzis

C02 ▼



**TOP C02 EG  
3-ZIMMER**

Kochen/Wohnen/Essen 37,4 m<sup>2</sup>  
Zimmer 12,8 m<sup>2</sup>  
Zimmer 16,1 m<sup>2</sup>  
DU/WC 5,5 m<sup>2</sup>  
WC 2,2 m<sup>2</sup>  
Garderobe 10,4 m<sup>2</sup>  
Abstellr. 3,4 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche 87,8 m<sup>2</sup>**

Loggia 32,5 m<sup>2</sup>  
Abstell 2,1 m<sup>2</sup>  
inkl. Gartenzugang

Top C02 Garten ca. 76 m<sup>2</sup>



kein Maßstabplan

## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause mit Stil - 3-Zimmer-Gartenwohnung in Top-Lage in Götzis!

Im Oberen Tobel 24c in Götzis erwartet Sie diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Gartenwohnung mit rund 87,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, die ideal für Paare oder kleine Familien geeignet ist. Die moderne Neubauwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumgestaltung, großzügige Wohnbereiche sowie einen Garten mit Terrasse, der zusätzlichen Platz im Freien bietet.

Edles Echtholzparkett, moderne Feinsteinzeug-Verfliesung im Badezimmer und eine zeitgemäße Ausstattung sorgen für ein stilvolles und komfortables Wohnambiente. Das barrierefreie Wohnkonzept macht die Wohnung zudem für jede Lebensphase attraktiv.

Die ausgezeichnete Lage nahe dem Garnmarkt bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Gastronomie. Auch öffentliche Verkehrsmittel wie Bahnhof und Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Wohnlage.

#### Lage:

? **Attraktive Wohnlage in Götzis:** Ruhig und dennoch zentral – ideal für Singles, Paare und Familien, die kurze Wege schätzen.

? **Alles für den Alltag in unmittelbarer Nähe:** Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar – für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt.

? **Vielfältige Gastronomie & Stadtleben:** Der beliebte Garnmarkt mit Restaurants, Cafés, Bioläden und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar.

? **Sehr gute Verkehrsanbindung:** Der Götzis Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar.

? **Schnelle Verbindung zu Autobahn & Umgebung:** Die Nähe zur A14 ermöglicht unkomplizierte Fahrten in alle Richtungen.

? **Freizeit & Naherholung direkt ums Eck:** Spazierwege, Parks, Sport- und Freizeitangebote bieten Erholung für Groß und Klein.

#### Raumaufteilung:

- Garderobe
- Küche-Ess-Wohnzimmer
- Loggia mit Abstellbox und Gartenanteil
- zwei Zimmer (individuell nutzbar)
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- zwei Tiefgaragenplätze

#### **Gesamtmietzins:**

EUR 1.368,24 Mietzins Wohnung

EUR 287,46 Betriebskosten Wohnung

EUR 80,30 Heizkosten Wohnung

EUR 72,00 Mietzins Tiefgaragenplatz 1

EUR 72,00 Mietzins Tiefgaragenplatz 2

EUR 10,00 Betriebskosten Tiefgaragenplatz 1



EUR 10,00 Betriebskosten Tiefgaragenplatz 2

**EUR 1.900,00 Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten**

**Besonderheiten der Wohnanlage:**

- ? Edles Echtholzparkett für warme Wohnatmosphäre
- ? Elektrische Beschattung an allen Fenstern
- ? Feinsteinzeug-Fliesen im Badezimmer
- ? Integrierte Beleuchtung
- ? Großzügige Loggia mit Abstellbox
- ? Fahrradräume für zusätzlichen Komfort
- ? Sonnige, zentrale und ruhige Lage
- ? Barrierefreies Wohnen
- ? Betreuung durch kompetente Haus- und Mietverwaltung
- ? Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf in direkter Umgebung

**Kautionshinterlegung:**

Die Kaution in Höhe von € 5.700,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler

Vermögensstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.

**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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <375m

Apotheke <650m

Krankenhaus <3.675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <325m

Höhere Schule <300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <4.525m

### **Sonstige**

Bank <275m

Geldautomat <275m

Post <925m

Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.900m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap