

**Hochwertige 2-Zimmer-Gartenwohnung in Top-Lage in
Götzis zu vermieten!**



Objektnummer: 5781/19320202003

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberes Tobel 24B
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6840 Götzis
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	44,00 m ²
Keller:	6,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.220,00 €
Kaltmiete (netto)	1.220,00 €
Kaltmiete	1.220,00 €

Infos zu Preis:

Kautionshinterlegung: Mittels Bankgarantie oder per Überweisung möglich

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Oberes Tobel 24b, Top B02, 6840 Götzis



**TOP B02 EG
2-ZIMMER**

Kochen/Wohnen/Essen 29,1 m²
Zimmer 12,8 m²
DU/WC 5,5 m²
Garderobe 6,4 m²

Gesamtfläche 53,8 m²

Loggia 16,4 m²
Abstell 3,1 m²
inkl. Gartenzugang



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Götzis – Hochwertige 2-Zimmer-Gartenwohnung in der Nähe vom Garnmarkt!

Im Oberen Tobel 24b in Götzis präsentiert sich diese moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 53,80 m² als ideales Zuhause für Singles oder Paare. Die Neubauwohnung besticht durch eine gelungene Raumaufteilung, großzügig gestaltete Wohnbereiche und einen Garten mit Terrasse, der den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Hochwertiges Echtholzparkett, stilvolle Feinsteinzeugfliesen im Badezimmer sowie eine zeitgemäße Ausstattung verleihen der Wohnung eine elegante und zugleich behagliche Atmosphäre. Das barrierefreie Konzept sorgt zudem für langfristige Wohnqualität und Flexibilität in jeder Lebensphase.

Die Nähe zum Garnmarkt garantiert eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Bahnhof und Bushaltestellen sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders alltagstauglich und attraktiv.

Lage:

- **Attraktive Wohnlage in Götzis:** Zentral und dennoch angenehm ruhig – ideal für alle, die kurze Wege schätzen.
- **Garnmarkt in unmittelbarer Nähe:** Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleister sind bequem fußläufig erreichbar.
- **Sehr gute Verkehrsanbindung:** Der Bahnhof Götzis liegt in kurzer Distanz – optimal für Pendler.
- **Schnelle Erreichbarkeit der A14:** Perfekte Anbindung in alle Richtungen, auch für Grenzgänger attraktiv.
- **Freizeit & Naherholung:** Spazierwege und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Raumaufteilung:

- Garderobe
- Küche-Ess-Wohnzimmer
- Loggia mit Abstellbox
- Gartenanteil mit ca. 44,00 m²
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz

Besonderheiten:

- ? 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

Gesamtmiatzins:

EUR 937,01 Mietzins Wohnung

EUR 159,13 Betriebskosten Wohnung

EUR 41,86 Heizkosten Wohnung

EUR 72,00 Mietzins Tiefgaragenplatz

EUR 10,00 Betriebskosten Tiefgaragenplatz

EUR 1.220,00 Gesamtmiatzins inklusive Betriebskosten

Kautionshinterlegung:

Die Kaution in Höhe von € 3.700,- 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 Vermögenstreuhand 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>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <400m
Apotheke <650m
Krankenhaus <3.700m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <325m
Höhere Schule <275m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <4.525m

Sonstige

Bank <275m
Geldautomat <275m
Post <875m
Polizei <325m

Verkehr

Bus <150m
Autobahnanschluss <1.875m
Bahnhof <975m
Flughafen <6.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap