

## 2-Zimmer-Wohnung als wertbeständige Investition



**Objektnummer: 6566/2569**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6840 Götzis
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	47,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Karg**

PERFEKT IMMO GmbH  
Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

T +43 5574 54 325 - 13







KMENTA  & PARTNER

| & |

PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

**Thomas Karg**  
+43 5574 54325-13

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

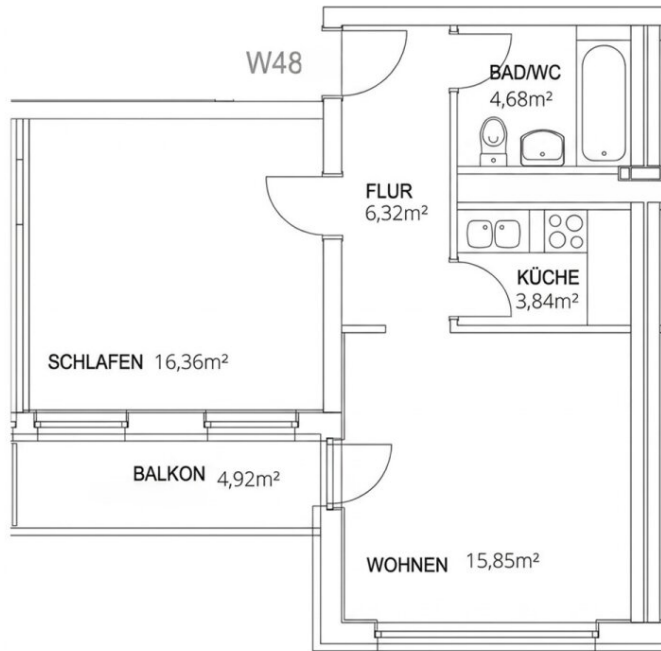
Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

www.kmenta-immo.at   | & |   www.perfektimmo.at

# WOHNUNG IN GÖTZIS

4. OG | 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

## Grundriss



Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.

## Raumaufteilung

Flur	6,32 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,36 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,68 m <sup>2</sup>
Küche	3,84 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>47,05 m<sup>2</sup></b>
Balkon West	4,92 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## **Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoß einer laufend modernisierten Wohnanlage bietet Anlegern eine attraktive Gelegenheit zur langfristigen Kapitalanlage. Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 47,05 m<sup>2</sup> sowie einen Balkon mit ca. 4,92 m<sup>2</sup> und ein praktisches Kellerabteil mit ca. 4,02 m<sup>2</sup>. Ein Personenaufzug ist vorhanden, allgemeine Parkflächen stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Objekt ist derzeit befristet bis 01.05.2028 vermietet. Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und verfügt über eine funktionale Einbauküche sowie ein Badezimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie mittels Zentralheizung über Gas und Radiatoren. Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Wohnanlage. Im Jahr 2020 wurden die Balkone inklusive neuer Abdichtungen und Beläge erneuert, die Außenfassade modernisiert, der Innenbereich samt Türrahmen neu gestrichen sowie die Beleuchtung komplett neugestaltet. Zusätzlich wurden neue Brandschutztüren eingebaut und das Dach teilweise saniert. Auch der Lift wurde erneuert. Im Jahr 2025 erfolgte zudem die Modernisierung der Heizungsanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

### LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnung liegt in einem eher zentralen Wohngebiet mit gewachsener Siedlungsstruktur und Grünflächen in der Umgebung, wodurch eine angenehme Mischung aus Wohnruhe und Nähe zum Ortskern entsteht. Die Infrastruktur ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie der Garnmarkt als zentrales Einkaufs- und Dienstleistungszentrum sind in wenigen Gehminuten erreichbar, zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Auch die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig – neben lokalen Angeboten im Ortszentrum bieten die umliegende Natur des Rheintals sowie nahegelegene Wander- und Erholungsgebiete zahlreiche Optionen für Sport und Erholung.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1974

Letzte Renovierung: 2025 Heizungsanlage | 2020 umfangreiche Sanierung

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 47,05 m<sup>2</sup>

Zustand: gepflegt

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Fliesen, Parkett

Heizung: Radiatoren | Gas

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerk: 4. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Nein

Balkon: ca. 4,92 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 4,02 m<sup>2</sup>

Parkplatz: allgemeine Parkfläche

Mietverhältnis: befristet vermietet bis 01.05.2028

Betriebskosten: dzt. ca. € 203,00

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

**Kaufpreis: € 225.000,00**

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Karg

Telefon: ?+43 5574 54325-13

E-Mail: tk@kmenta-immo.at

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap