Wohnen oder Gewerbe - Flexibles 119m² Loft-Dachgeschoss mit Lift, Panoramablick & inkludierten Parkplätzen (Garage + Stellplatz)



Beispiel für Gewerbe

Objektnummer: 7939/2300163161

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

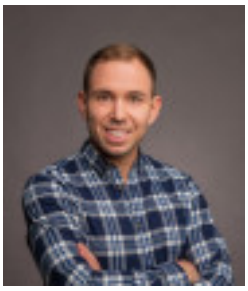
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Alfons-Heinzle-Straße 47
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6840 Götzis
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	119,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,35 m²
Heizwärmebedarf:	B 51,27 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.400,00 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.400,00 €
Betriebskosten:	400,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Günter Kofler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf


























Ausfahrt
freihalten







Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

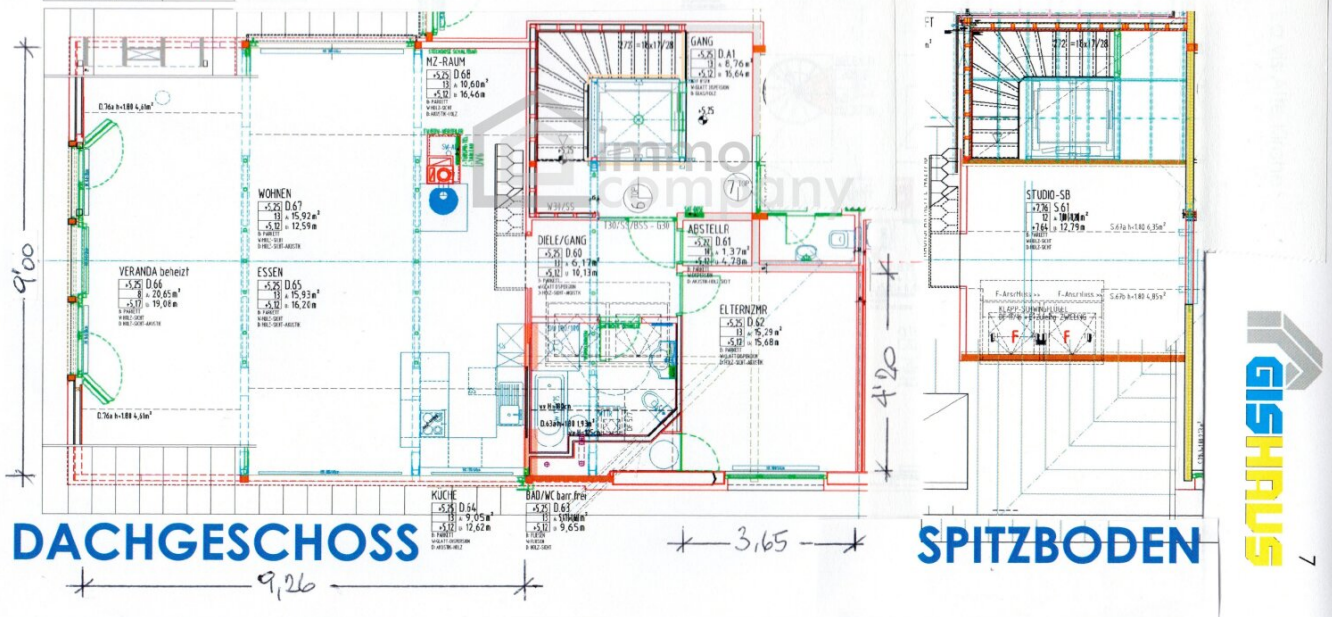
immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

NETTO-GF	W6
NUTZFLÄCHE DG WNF h<1,80m	103,45m² 10,88m²
NUTZFLÄCHE SB WNF h<1,80m	7,00m² 1,20m²
GES. NF WNF h<1,80m DACHTERRASSE Σ129,83 BALK. nicht übd.	107,45 m² 22,08m²



Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete, großzügige Loft-Dachbodenwohnung (ca. 119 m² adäquate Wohnnutzfläche) auf zwei Ebenen befindet sich in einer exklusiven Wohnanlage mit **nur 6 Parteien**. Die Wohnung besticht durch eine beeindruckende Raumhöhe von bis zu 4,90 Metern und eine sichtbare Holz-Stahl-Konstruktion. Ein absolutes Highlight ist der unvergleichliche Panoramablick nach allen Himmelsrichtungen durch die großflächig öffenbare Glasfront an der Südseite, die für echtes Veranda-Feeling sorgt. Die Wohnung zeichnet sich durch einen barrierefreien Zugang mittels verglastem **Personenlift** aus. Ein eigener **Außenstellplatz** sowie ein **Garagenplatz** sind bereits direkt im Preis inkludiert.

Ein absolutes Highlight ist das flexible Nutzungskonzept: Die Räumlichkeiten eignen sich perfekt als hochwertiger privater Wohnraum, als repräsentatives Gewerbeobjekt (z. B. als Atelier, Praxis für Massage oder Therapie) oder als ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

? **Raumaufteilung & Ausstattung**

- **Dachgeschoss:** Offener, loftartiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit voll ausgestatteter Einbauküche (Geschirrspüler, Glaskeramikherd), Elternschlafzimmer, Home-Office/Mehrzweckraum, Diele, praktischer Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

- **Spitzboden:** Über eine Raumspartreppe erreichbares, gemütliches Studio/Atelier (ca. 18 m² Bodenfläche) – ideal als Rückzugsort oder Kreativbereich.

- **Details:** Edle Eichenparkettböden, moderne 3-fach-Schallschutzverglasung mit elektrischen Jalousien, inklusive vorinstallierter Beleuchtungskörper.

- **Zubehör:** Ein eigenes Kellerabteil (ca. 3,35 m²) sowie ein allgemeiner Wasch- und Fahrradraum stehen zur Nutzung bereit.

? Zentrale Bestlage mit perfekter Infrastruktur (Götzner Unterdorf)

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente, gut erreichbare Lage mitten im Rheintal. Alle Wege des täglichen Lebens sind hier extrem kurz:

- **Einkaufen & Leben:** Supermarkt, Banken sowie die belebte Einkaufsstraße mit ihren vielfältigen Geschäften und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar.
- **Familie & Betreuung:** Schule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar.
- **Gesundheit:** Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte vor Ort gesichert; das regionale Krankenhaus ist in wenigen Minuten erreichbar.
- **Mobilität & Anbindung:** Perfekt für Pendler! Eine Landbus-Haltestelle liegt direkt neben dem Haus, der Bahnhof ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt und die Autobahnauffahrt A14 erreichen Sie in ca. 2 Fahrminuten.

? **Kosten & Konditionen**

- **Monatsmiete:** € 2.000,00 (inkl. MwSt.)
- **Betriebskosten:** € 400,00 (ca., inkl. MwSt.)
- **Gesamtmiete (Brutto): € 2.400,00**
- **Parken:** Außenstellplatz & Garagenplatz inklusive
- **Kaution:** € 7.200,00 (3 Bruttomonatsmieten)
- **Mietdauer:** 3 Jahre (Verlängerung nach Vereinbarung möglich)

- **Verfügbarkeit:** ab sofort / frei

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller! Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

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

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

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <550m
Apotheke <525m
Krankenhaus <4.800m

Kinder & Schulen
Schule <525m
Kindergarten <350m
Höhere Schule <875m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <5.575m

Sonstige
Bank <400m
Geldautomat <400m
Post <650m
Polizei <800m

Verkehr
Bus <25m
Bahnhof <625m
Autobahnanschluss <925m
Flughafen <7.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap