

**Exklusive 119m² Loft-Dachbodenwohnung mit Lift,
Panoramablick & Parkplatz**



Wohnbereich

Objektnummer: 7939/2300163161

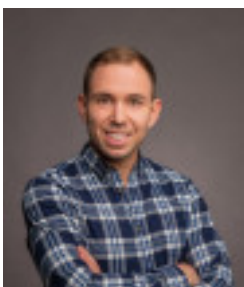
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Alfons-Heinzle-Straße
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	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.100,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
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











*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.



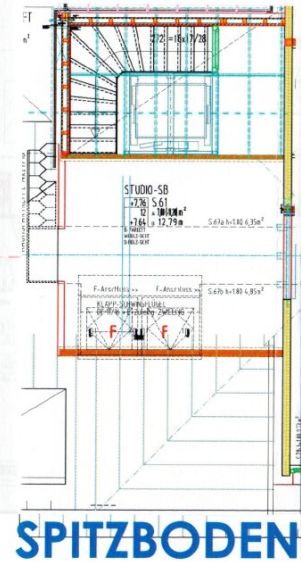
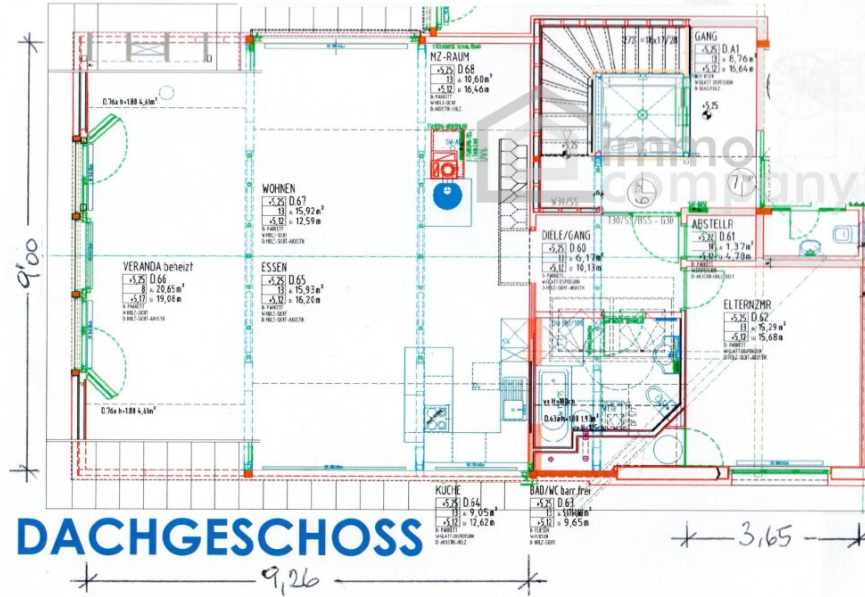
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Nutzfläche-allg.
Nutzfläche-miet

8,8 m²
41,4 m²

Bebaugfläche
Bebaute Fläche

NETTO-GF	W6
VUL/H/AL/H/DG	103,45 m ²
WNF h<1,80m	10,88 m ²
NUTZFLÄCHE SB	7,00 m ²
WNF h<1,80m	1,70 m ²
GES. NF	107,45 m ²
WNF h<1,80m	22,08 m ²
DACHTERRASSE	Σ 129,83
BALK. nicht übd.	



Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete, großzügige **Loft-Dachbodenwohnung (ca. 119 m² adäquate Wohnnutzfläche)** auf zwei Ebenen mit einer beeindruckenden Raumhöhe von bis zu **4,90 Metern** und sichtbarer Holz-Stahl-Konstruktion. Ein absolutes Highlight ist der unvergleichliche Panoramablick nach allen Himmelsrichtungen durch die großflächig öffnenbare Glasfront an der Südseite, die für echtes Veranda-Feeling sorgt. Die Wohnung zeichnet sich durch einen barrierefreien Zugang mittels verglastem Personenlift aus. Ein eigener Parkplatz ist ebenfalls direkt dabei (Optional Einzelgarage)

? 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:** € 2.100,00 (inkl. MwSt.)
- **Betriebskosten:** € 400,00 (ca., inkl. MwSt.)
- **Gesamtmiete (Brutto): € 2.500,00**
- **Optionales Extra:** Eine **Einzelgarage** kann für **€ 80,00 monatlich** zusätzlich angemietet werden
- **Kaution:** € 7.500,00 (3 Bruttomieten)
- **Mietdauer:** 3 Jahre (Verlängerung nach Vereinbarung möglich)
- **Verfügbarkeit:** ab sofort / frei

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 <750m

Apotheke <750m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap