Doppelhaushälfte mit Atelier

Objektnummer: 6566/2772

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6840 Götzis
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	181,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Garten:	85,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	780.000,00 €

Provisionsangabe:

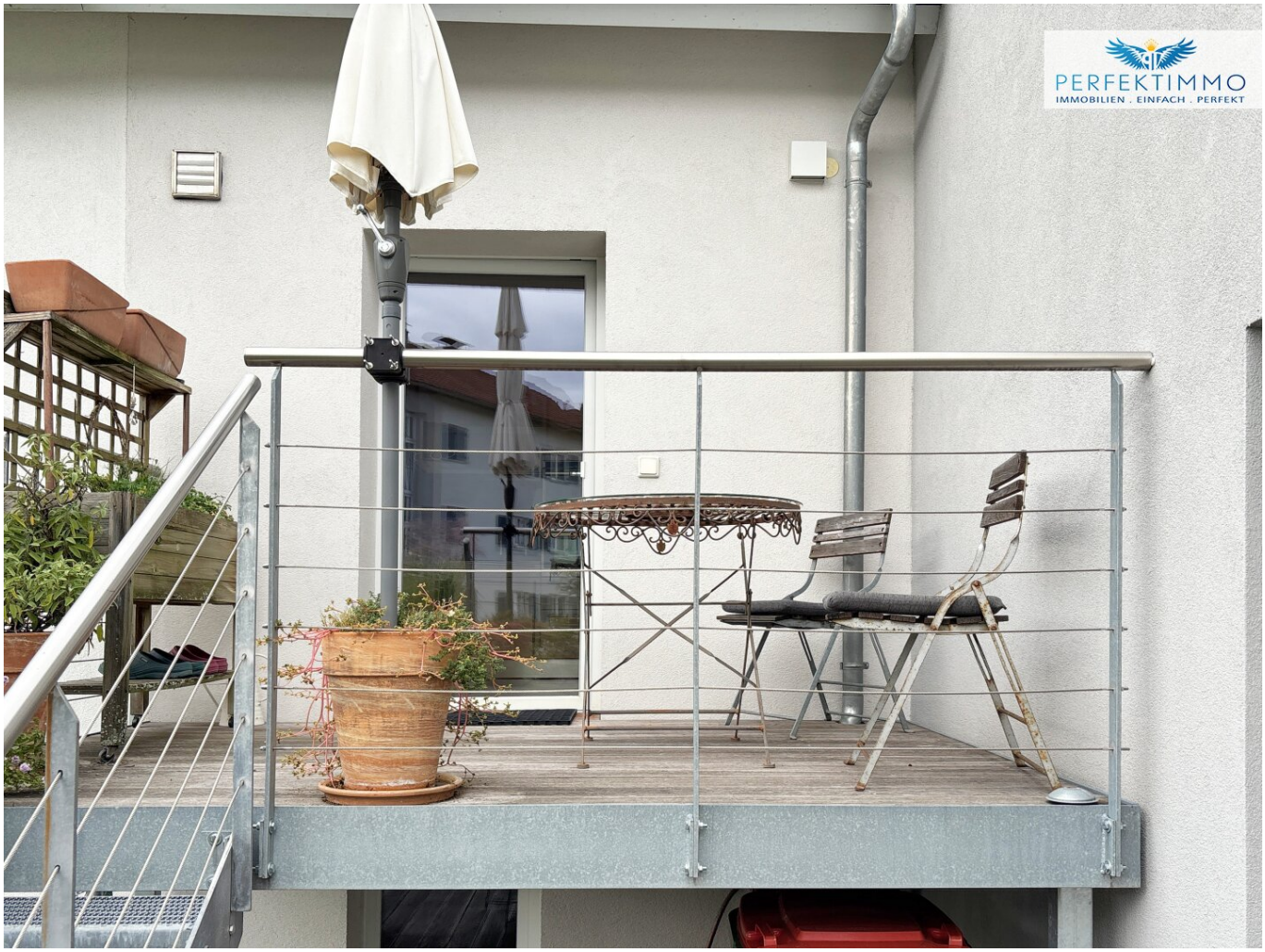
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

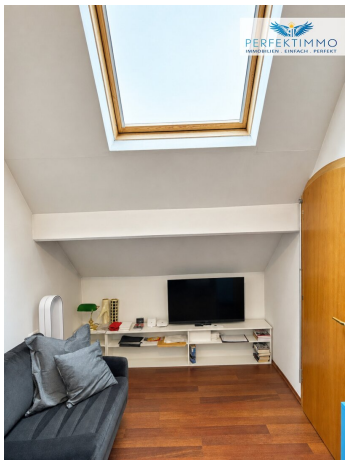
Ihr Ansprechpartner

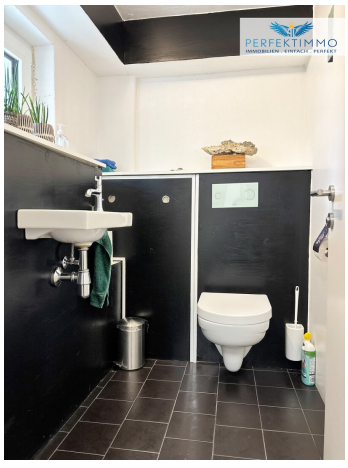
Lukas Frühstück

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

NIE ENDGÜLTIG!
DAS MUSEUM IM WANDEL







PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Lukas Frühstück

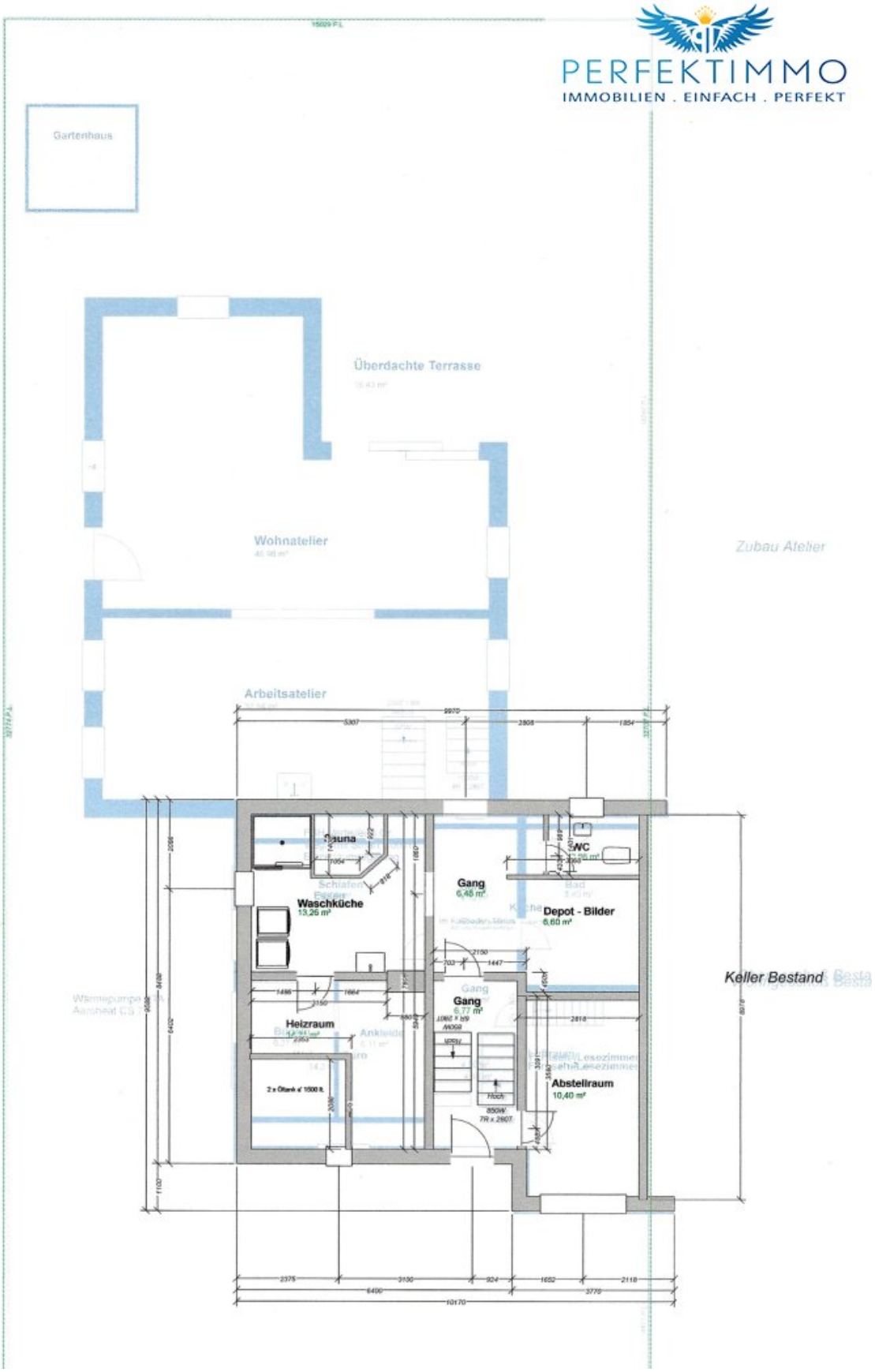
+43 664 2467526

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

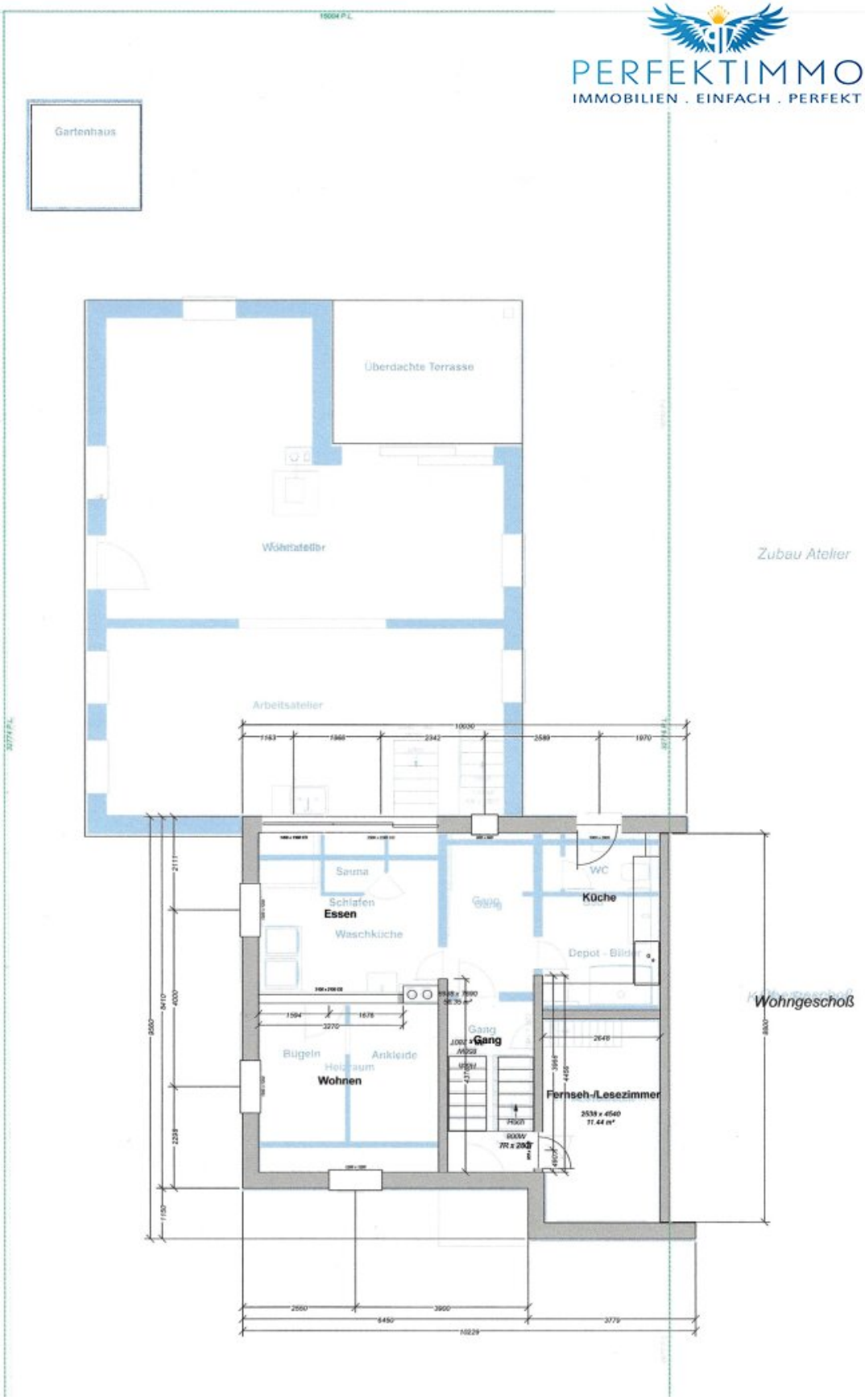
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

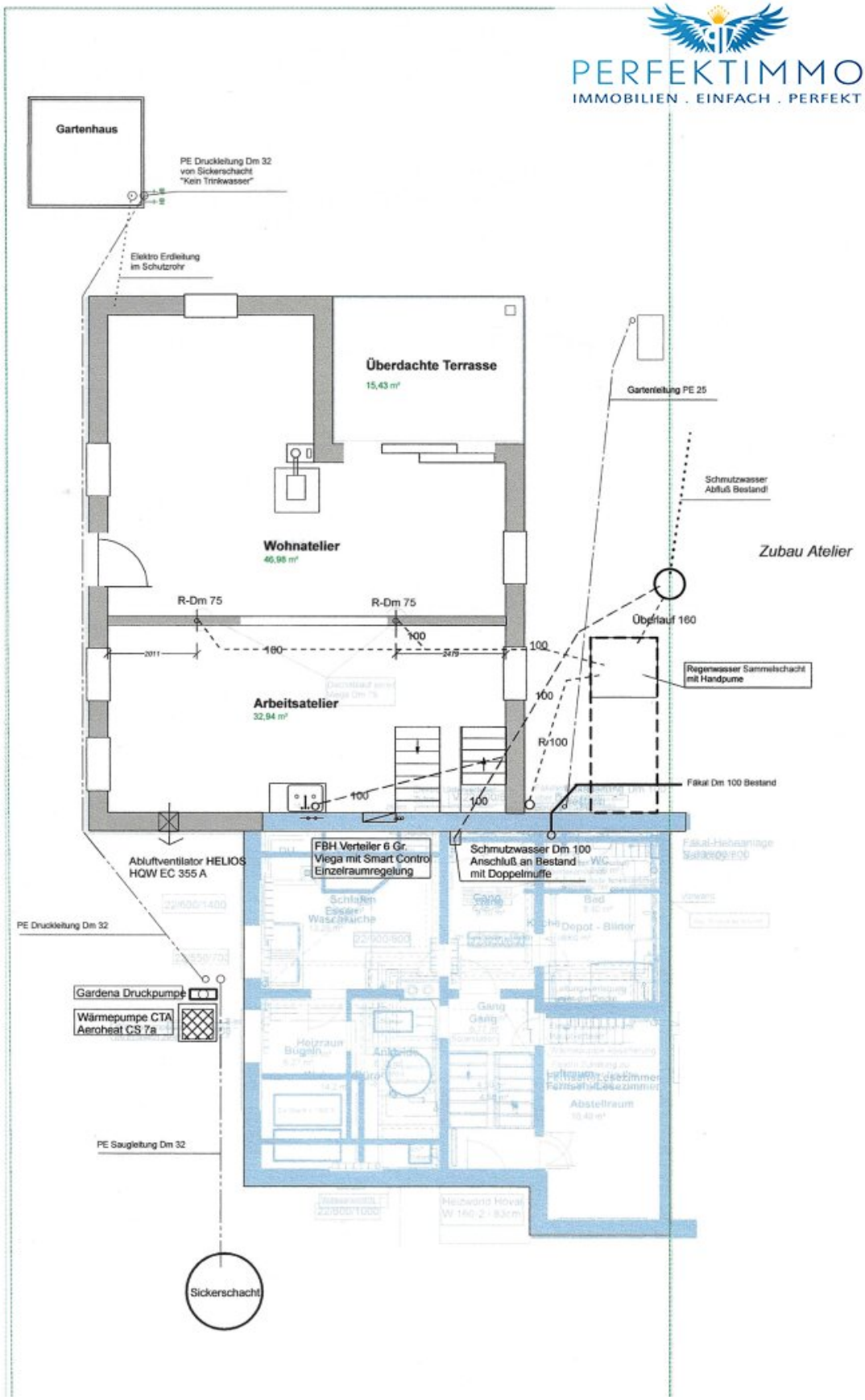
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



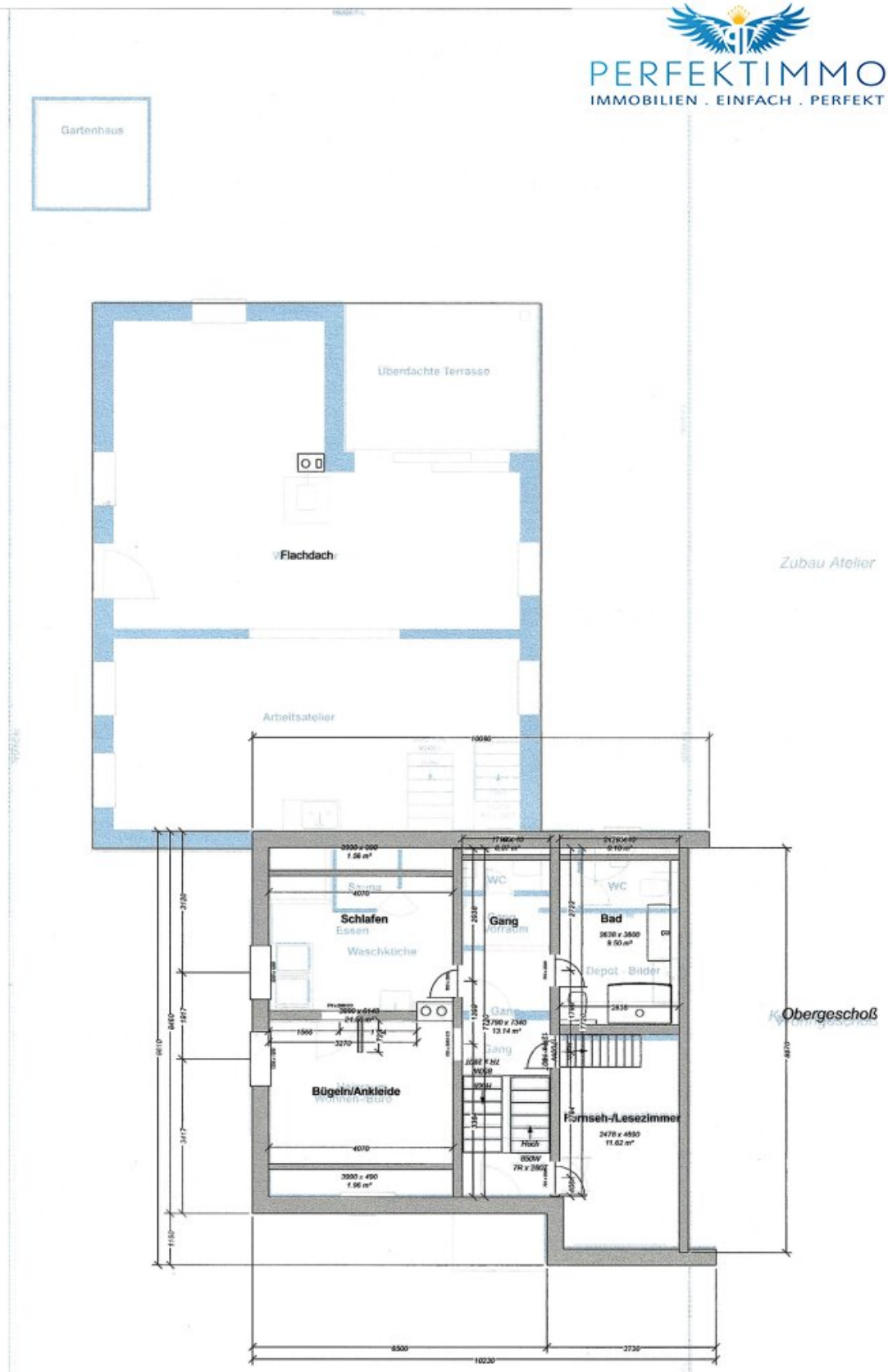
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Objektbeschreibung

Ein besonderes Zuhause mit Charakter und Raum für individuelle Ideen

Manche Immobilien bieten mehr als nur Wohnraum – sie erzählen eine Geschichte, schaffen Freiraum für neue Ideen und begeistern durch ihren unverwechselbaren Charakter. Genau das erwartet Sie bei dieser außergewöhnlichen Doppelhaushälfte in Götzis. Hier trifft der Charme eines liebevoll gestalteten Wohnhauses auf die moderne Architektur eines großzügigen Ateliers. Eine seltene Kombination, die nicht nur Familien und Paaren ein besonderes Zuhause bietet, sondern auch Menschen anspricht, die Wohnen, Arbeiten und persönliche Leidenschaften miteinander verbinden möchten. Auf einem 469 m² großen Grundstück vereint die Liegenschaft eine Wohnnutzfläche von ca. 181 m², insgesamt acht Zimmer sowie einen beeindruckenden Atelierzubau aus dem Jahr 2020. Die ursprüngliche Haushälfte wurde 1956 errichtet und im Jahr 2007 umfassend renoviert. Dabei wurden unter anderem Fenster, Heizung, Elektrik, Dach, Isolierung und Badezimmer modernisiert. Das Ergebnis ist eine Immobilie in sehr gutem Zustand, die durch ihre individuelle Gestaltung, abwechslungsreiche Materialien und ein durchdachtes Zusammenspiel unterschiedlicher Wohnbereiche überzeugt.

Bereits im **Erdgeschoß** zeigt sich der besondere Charakter des Hauses. Die moderne Einbauküche mit cremefarbenen Fronten, markanter roter Glasrückwand und großzügiger Arbeitsfläche verbindet Funktionalität mit einem eigenständigen Design. Eine Kochinsel mit Sitzgelegenheit lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Von der Küche aus gelangen Sie auf eine erhöhte Terrasse mit ca. 5,50 m², die über eine Außentreppe aus Stahl direkt mit dem Garten verbunden ist – ideal für einen Kaffee an der frischen Luft oder einen kurzen Abstecher ins Grüne. Der angrenzende Essbereich bildet einen weiteren Mittelpunkt des Hauses. Ein großzügiger Holztisch und die kräftig gestaltete Akzentwand verleihen dem Raum eine warme, persönliche Atmosphäre. Besonders reizvoll ist die Blickbeziehung zum Atelier, das durch großzügige Glasflächen optisch in den Wohnbereich eingebunden wird. Der gemütliche Wohnbereich bietet Platz für entspannte Abende und gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Eine schöne Holztreppe führt in das **Obergeschoß**, wo Dachschrägen, natürliche Materialien und individuell gestaltete Räume für eine wohnliche Atmosphäre sorgen. Die vorhandenen Zimmer lassen sich vielseitig als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein besonderes Detail ist das renovierte Badezimmer, das mit seiner großzügigen Dusche und einem Holzboden einen ganz eigenen Charme besitzt. Gerade diese Kombination aus natürlichen Materialien und moderner Ausstattung unterstreicht die Individualität des Hauses. Auch das **Kellergeschoß** bietet mehr als gewöhnliche Abstellflächen. Hier befindet sich ein eigener Saunabereich mit Dusche und separatem WC. Ergänzt wird dieser durch einen Wäschebereich sowie praktische Abstellmöglichkeiten. Damit stehen neben den Wohnräumen weitere funktionale Bereiche für den Alltag und die persönliche Erholung zur Verfügung. Die Beheizung beider Hausteile erfolgt vorwiegend über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Die vorhandene Ölheizung dient lediglich als Notheizung, während

die thermische Solaranlage zusätzlich zur Heizungsunterstützung ausgelegt ist.

Das absolute Highlight dieser Liegenschaft ist jedoch das **großzügige Atelier**. Der 2020 errichtete Zubau hebt sich mit seiner klaren Architektur und dem modernen Flachdach bewusst vom ursprünglichen Wohnhaus ab. Im Inneren erwartet Sie eine beeindruckende Raumwirkung: Sichtbeton an Wänden und Decken, großzügige Fensterflächen, offene Bereiche und eine interessante Verbindung unterschiedlicher Ebenen verleihen dem Atelier einen loftartigen Charakter. Die Materialität wirkt bewusst reduziert und bietet eine ideale Bühne für Kunst, Kreativität und individuelle Einrichtungsideen. Ob als Malatelier, Kreativwerkstatt, Arbeitsraum oder persönlicher Rückzugsort – hier entstehen Möglichkeiten, die weit über die Nutzung eines klassischen Hobbyzimmers hinausgehen. Besonders für Menschen, die sich zusätzlichen Freiraum für ihre beruflichen Tätigkeiten, persönlichen Interessen oder individuellen Ideen wünschen, ist dieser Gebäudeteil ein echtes Highlight. Die offene Architektur lässt unterschiedlichste Nutzungskonzepte denkbar erscheinen. Ein zusätzlicher Heizofen sorgt für eine besondere Atmosphäre, während die Fußbodenheizung eine angenehme Wärmeverteilung im Atelier ermöglicht. Ein weiterer Vorzug ist der direkte Zugang vom Atelier in den Garten. Über die angrenzende, ca. 15,43 m² große Terrasse öffnet sich der Raum nach draußen und verbindet das kreative Arbeitsumfeld mit einem privaten Rückzugsort im Grünen. Gerade diese unmittelbare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich verleiht dem Atelier eine zusätzliche Qualität. Der ca. 85 m² große Garten präsentiert sich als liebevoll gestaltete Grünfläche mit Bepflanzungen, gemütlichen Aufenthaltsmöglichkeiten und einem Gartenhaus. Hier lässt sich nach einem arbeitsreichen Tag entspannen, gemeinsam Zeit verbringen oder die persönliche Leidenschaft fürs Gärtnern ausleben. Die Terrassen bieten dabei unterschiedliche Plätze, um die warmen Monate im Freien zu genießen. Für Fahrzeuge stehen insgesamt fünf Abstellplätze im Freien zur Verfügung. Diese Liegenschaft ist ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen. Für Familien, die großzügigen Wohnraum und Platz zur persönlichen Entfaltung schätzen. Für Paare, die ihre Wohnträume mit einem außergewöhnlichen Arbeits- oder Kreativbereich verbinden möchten. Und für alle, die nicht einfach nur ein Haus suchen, sondern einen Ort mit Persönlichkeit, Charakter und Möglichkeiten.

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

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. Bildmaterial teilweise KI-gestützt nachbearbeitet und qualitativ optimiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap