

**Rarität ! Mehrfamilienhaus/Bauernhaus mit zwei separaten Wohnungen, Garage und viel Platz im wunderschönen Götzens!**



**Objektnummer: 753**

**Eine Immobilie von Tirol Home Immobilien Michaela Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6112 Wattens            |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 310,00 m²               |
| <b>Zimmer:</b>           | 11                      |
| <b>Bäder:</b>            | 3                       |
| <b>WC:</b>               | 3                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                       |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.150.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michaela Auer

Tirol Home Immobilien Michaela Auer  
Dörferstraße 1a  
6065 Thaur

T +43 650 22 10 772  
H +43 650 22 10 772

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





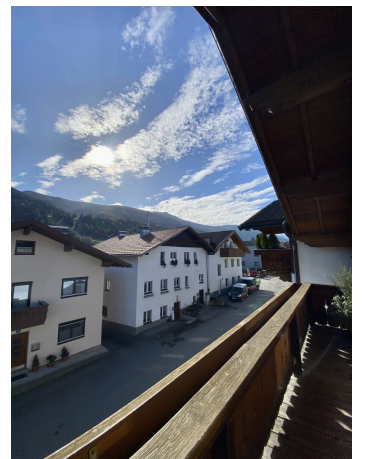




















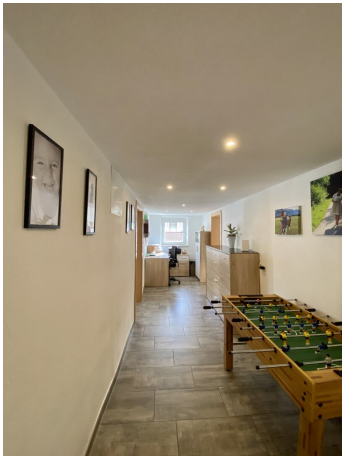


















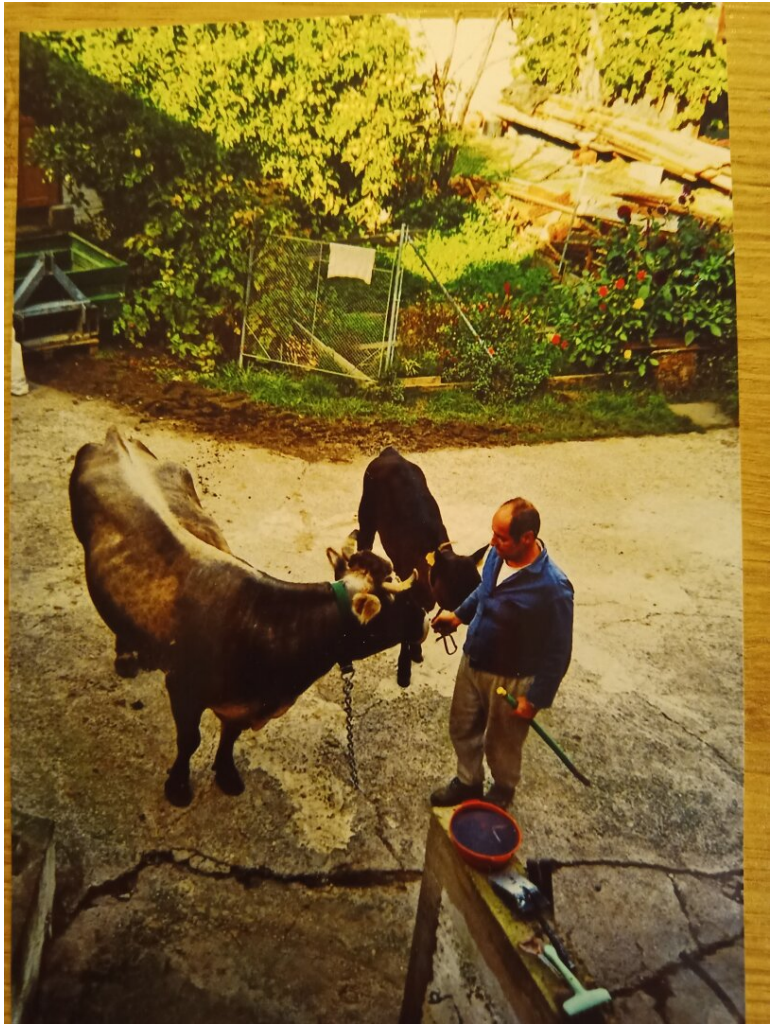














Ausschnitt



Bestand EG  
Bereich Süd  
M 1:100

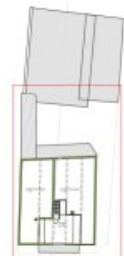


Dachboden (nicht ausgebaut)  
A 63 m<sup>2</sup>

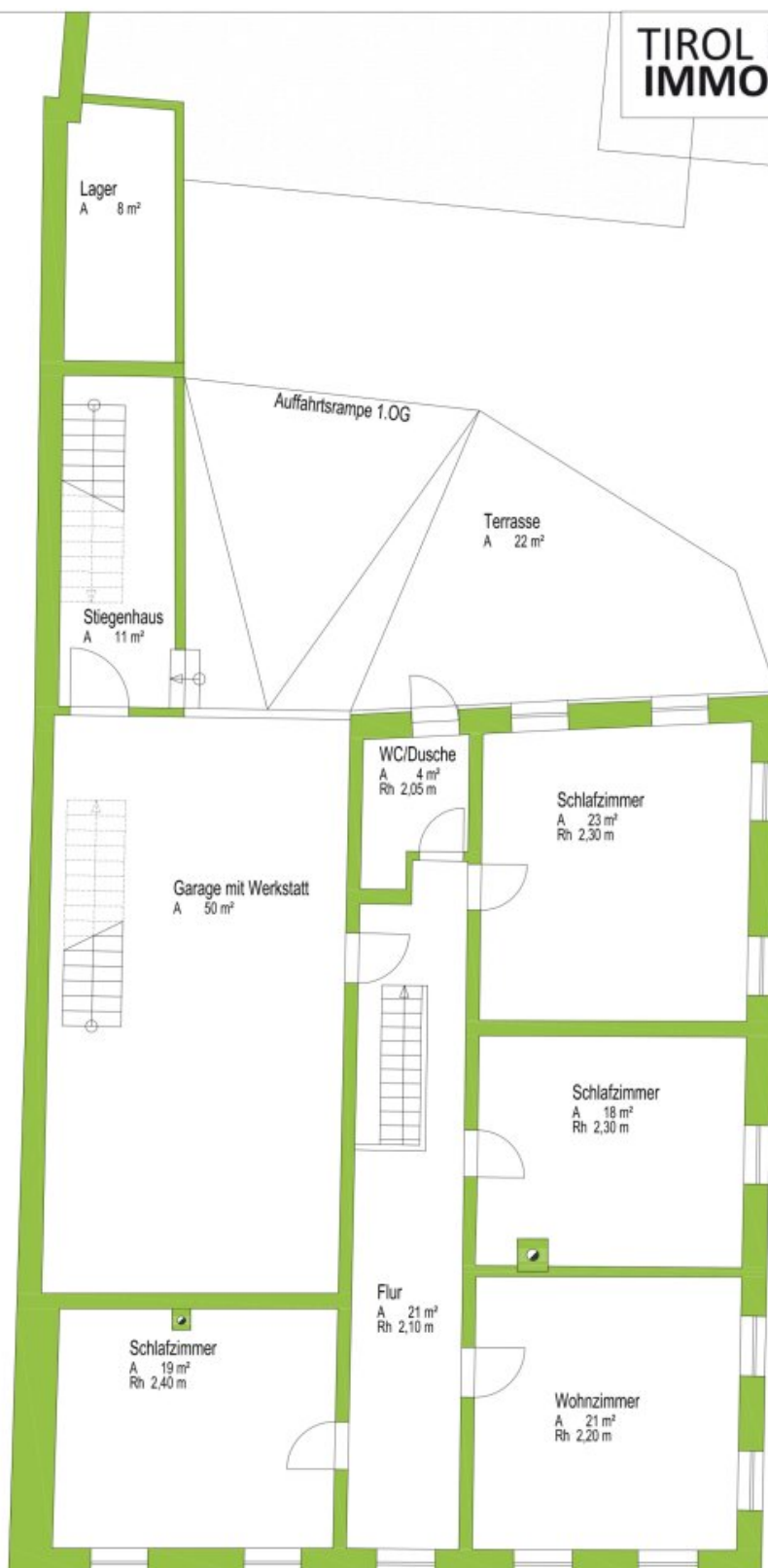
Dachboden (nicht ausgebaut)  
A 67 m<sup>2</sup>

Wohnraum  
A 28 m<sup>2</sup>  
Rh 77-277 m

Ausschnitt



Bestand DG  
M 1:100



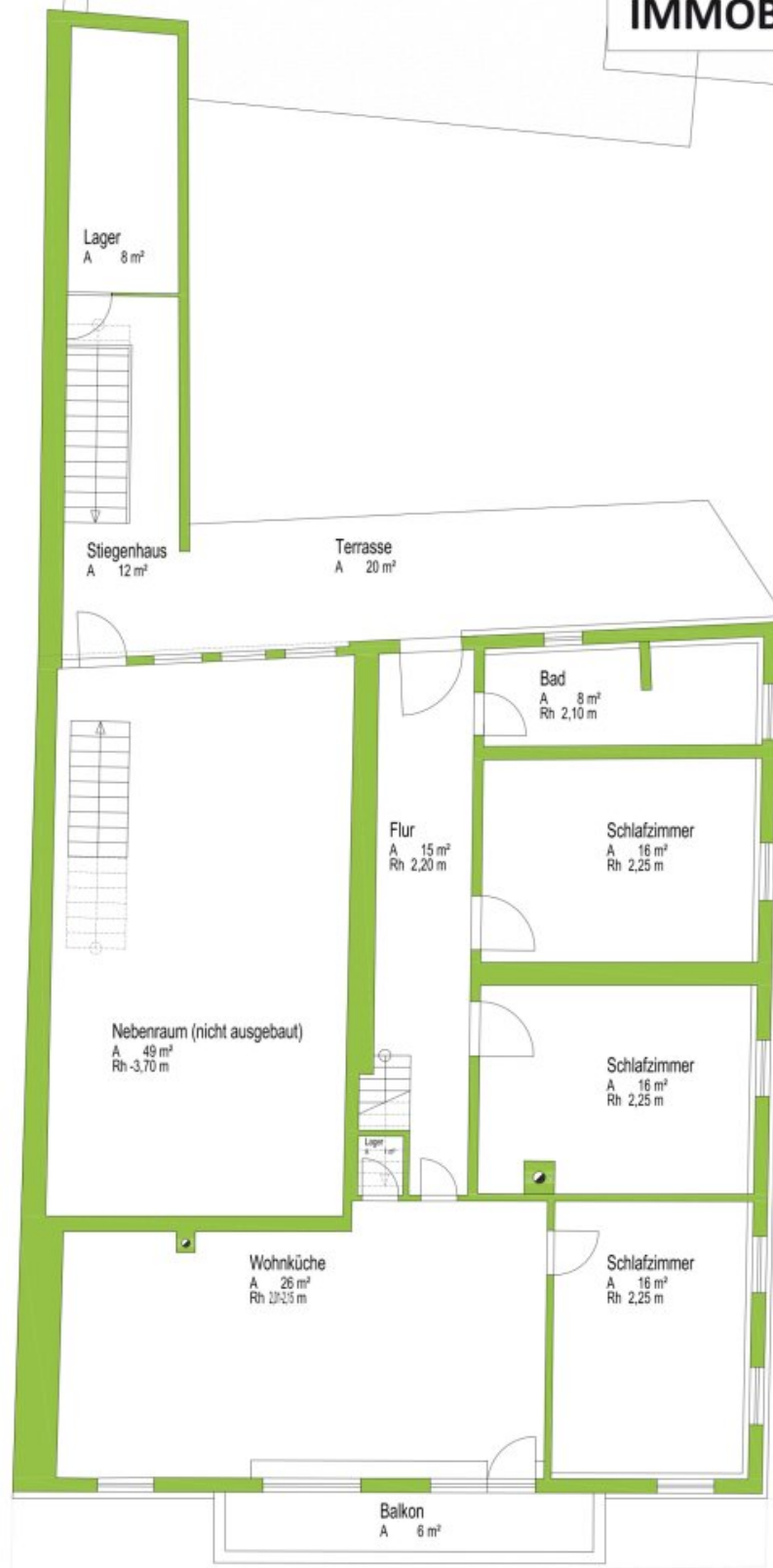
Ausschnitt



Bestand 1.OG  
M 1:100



Bestand EG  
Bereich Nord  
M 1:100



Ausschnitt



Bestand 2.OG  
M 1:100

## Objektbeschreibung

Götzens!

**Bauernhaus/Mehrfamilienhaus mit Geschichte!**

**Keine Landwirtschaftliche Nutzung zwingend!**

**Landwirtschaftliches Mischgebiet!**

Götzens!

Hier wird das Besondere verkauft. Ein Generationshaus mit zwei separaten Wohnungen + Garage auf **615m<sup>2</sup>** Grund. Landwirtschaftliches Mischgebiet!

**Die Wohnungen haben beide einen extra Eingang! Kein gemeinsames Stiegenhaus!**

**Der Stall kann abgerissen werden, somit wäre genug Platz für einen Garten!**

\*Wohnung EG + OG ca. 185m<sup>2</sup> + Terrasse

\*Wohnung Dachgeschoss ca.125m<sup>2</sup> + Terrasse + Balkon

\*Autoabstellplätze Im Freien sowie eine große Garage ca. 50m<sup>2</sup> inkl. Werkstatt

\*Nebenräume wie Ställe, Holzlager, Heizraum und Lager

\*Heulager

\*Dachboden ca. 130m<sup>2</sup>

Das geschichtsträchtige Bauernhaus steht auf ca. 615m<sup>2</sup> Grund. Dieses Haus muss nicht zwingend durch einen Landwirt geführt werden. Im Moment sind Kühe und Pferde untergebracht. Es werden keine Felder zu diesem Haus verkauft.

In den vielen Nebenräumen/Ställen könnte ebenso eine Werkstatt/Parkplätze oder sonstiges entstehen. Platz ohne Ende!

Im Moment gibt es noch einen extra Zubau, in dem das Futter untergebracht ist. Hier könnte aber genauso ein Garten seinen Platz finden. Für Parkplätze ist ausreichend Platz vorhanden.

Was auch immer hier entsteht - Potential und Platz hat dieses Haus.

1998 wurde das Haus aufgestockt. Hier befindet sich die 125m<sup>2</sup> Wohnung mit Zugang zum Dachboden.

2004 wurde die Gastherme eingebaut.

2008 wurden die restlichen Fenster saniert.

2014 wurde die Elektrik saniert.

2020 wurden die Böden in den Gängen der Wohnung im EG und OG erneuert.

In jeder Etage gibt es einen Holzofen- somit drei! Im Heizraum befindet sich die Gastherme. Hier ist auch ein Holzofen für die Beheizung des Hauses untergebracht.

Die Küche im Dachgeschoss wurde 2012 neu eingebaut. Modern, groß und mit allem was man braucht. Bestens erhalten.

Das Badezimmer in der Wohnung EG/OG ist aus dem Jahre 2014.

Der Terrassenbelag wurde 2021 erneuert.

### **Wohnung Maisonette ca. 185m<sup>2</sup> + Terrasse:**

Hier finden wir alles was das Herz begehrt. 3 große Schlafzimmer, extra Wohnzimmer mit Holzofen und eine möblierte Stube (1941) inkl. Kachelofen. Das Badezimmer ist im perfekten Zustand, hier wurden moderne Fliesen verlegt, eine bodenbündige Dusche und zusätzlich eine Badewanne eingebaut. Handtuchheizung und Fenster fehlen hier auch nicht. Komplette ausgestattete, moderne Küche mit angrenzender Speis. Abstellraum und Extra-WC mit Dusche runden diese Wohnung ab.

### **Wohnung Dachgeschoss ca. 125m<sup>2</sup> + Terrasse + Balkon:**

Großer Wohn-/Essbereich mit Zugang auf den Balkon. Möbliert mit einer modernen großen Einbauküche, Spots an der Decke.

Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster.

Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein Wohnzimmer mit zusätzlichem Holzofen. Ein Raum befindet sich noch unter dem ausgebautem Dach, ca. 28m<sup>2</sup> und könnte ebenso als Kinderzimmer oder als Wohnzimmer genutzt werden. Hier finden wir auch den Zugang zum

restlichen Dachboden mit ca.130m<sup>2</sup>.

Angrenzend im zweiten Stock gibt es noch einen sehr großen Raum mit ca. 50m<sup>2</sup>, dieser wurde noch nicht fertig ausgebaut, mit eigenem Zugang.

Terrasse nach Nord/West

Balkon südseitig

### **Zusammenfassung:**

Eingang Haupthaus südlich.

Eingang Wohnung im Dachgeschoss über eine separate Treppe nördlich.

Platz, Potential und Gestaltungsmöglichkeiten ohne Ende.

Bezug wäre ab Frühjahr 2025

Das Haus wird komplett ausgeräumt. Die Futterstelle/Stall kann auf Wunsch entfernt werden.

Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben. Neue Pläne wurden bereits erstellt!

Elektrik wurde modernisiert.

Starkstrom vorhanden.

Ausbau Dachgeschoss 1998

Fenster im EG und OG aus dem Jahre 2008

Alles in allem eine große Möglichkeit mit viel Potenzial, in sehr schöner, zentraler und geschichtsträchtiger Lage in Götzens.

Natur vor der Haustür!

Besichtigen lohnt sich!

VERHANDLUNGSPREIS: 1.150.000,--€

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

1,5% + 20% Vertragserrichtung + Beglaubigungskosten

3% + 20% Vermittlungsgebühr

Betriebskosten:

Die Kosten können bei einer Besichtigung besprochen werden. Die Vorschriften für Wasser, Kanal, Müll usw. liegen vor.

Im Moment wird der Bauernhof landwirtschaftlich genutzt. Bei einer privaten Nutzung ändern sich die Betriebskosten.

Daher- BK nach Verbrauch und Nutzung.

Widmung : Landwirtschaftliches Mischgebiet §40 (5)

*Auszug aus TROG §40 (5)*

*Im landwirtschaftlichen Mischgebiet dürfen die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe und sonstige der landwirtschaftlichen Tierhaltung mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung (§ 45 Abs. 1) dienende Gebäude sowie Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe mit Ausnahme von Gebäuden für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 40 Betten errichtet werden.*

[www.tirol-home.at](http://www.tirol-home.at)

Für weitere und ausführliche Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte:

**Tirol Home Immobilien**

Ihr Partner für Immobilien und Raumdesign

Auer Michaela

office@tirol-home.at

0650/2210772

Weitere Angebote finden Sie auf:

[www.tirol-home.at](http://www.tirol-home.at)

Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie der Speicherung Ihrer Daten laut DSGVO zu.

Die Angaben erfolgen Aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer sowie Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Pläne können in Natur abweichen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap