

## **Traumhaftes Einfamilienhaus in Göfis mit Blick in die Berge - Perfekt für Familien**



Traumhaftes Einfamilienhaus in Göfis mit Blick in die Berge

**Objektnummer: 7939/2300162390**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6811 Göfis
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Wohnfläche:</b>	146,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Günter Kofler

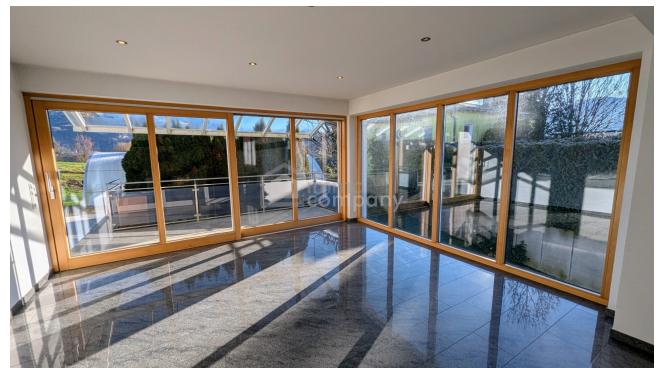
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

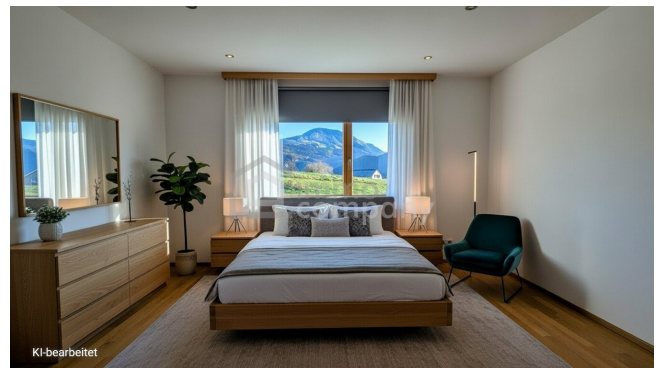
T 069918410093  
H +43 699 18410093

Gen  
Ver

















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.

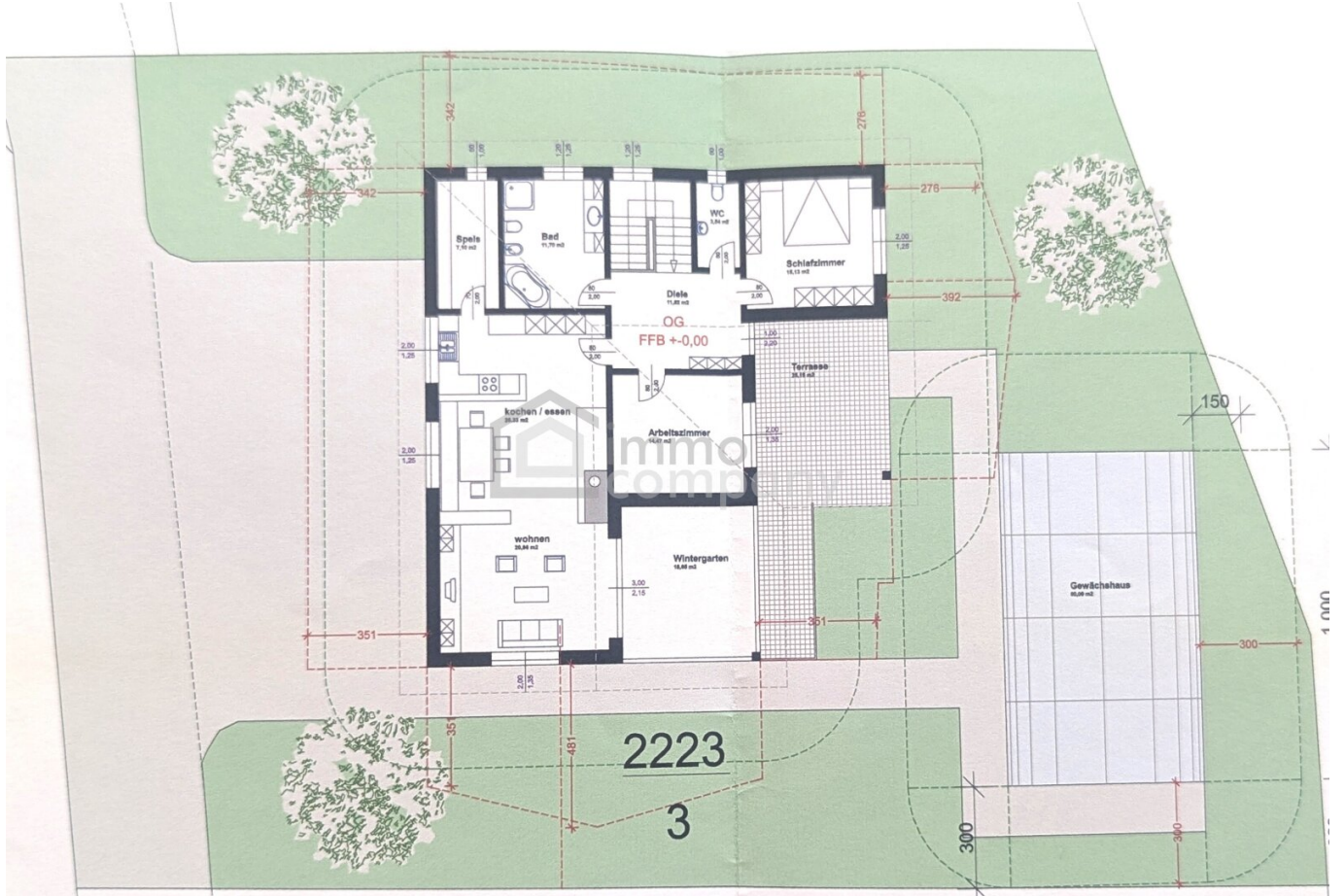


Website

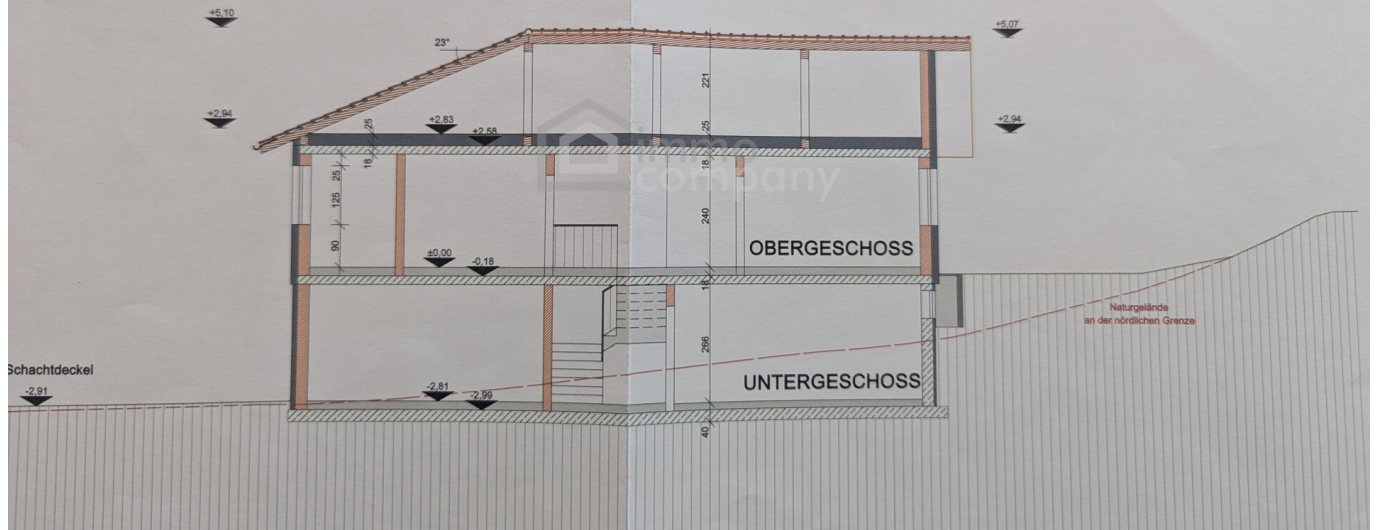


Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



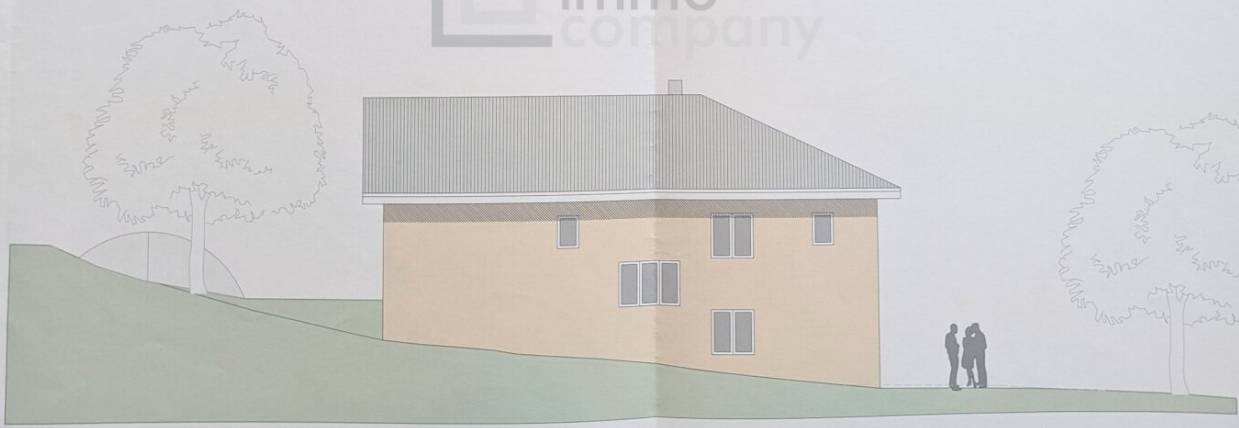


# SCHNITT





WESTEN



NORDEN



Naturgelände Dägerze



OSTEN



-2.91

+0.00

-0.50

+1.50

-1.76

SÜDEN

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Göfis in Vorarlberg, wir freuen uns Ihnen die Immobilie exklusiv anbieten zu dürfen und stehen gerne für eine Begehung zur Verfügung.**

Die Lage des Domizils stellt eine Besonderheit dar und erfüllt die Ansprüche nach viel Besonnung und bietet einen Mehrwert durch die ausgezeichnete gesetzte Ruhelage mit viel Grün und ausgezeichneter Luftgüte.

Das architektonisch gelungene Wohnkonzept erstreckt sich auf eine weitläufige Fläche von ca. 146,81 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und wird durch die ausgewählte und hochwertige Ausstattung harmonisch abgerundet. Bereits beim Betreten des Hauses wird die Aufmerksamkeit auf den klaren und offenen Schnitt / Grundriss gelenkt und es beeindrucken die vorhandenen Wohnlösungen. Die Nutzung kann sowohl auf einer Ebene (Bungalowstil) als auch als Vollnutzung erfolgen – die offene Einteilung mit den drei vollwertigen Zimmern lässt alle Möglichkeiten offen

### **Besonders erwähnenswerte Wohndetails für Ihre erste Vorinformation.**

- Wintergarten mit freiem Blick in die Berge
- Outdoorbereich mit Terrasse und schönem Garten
  - Fensterfronten mit viel Lichteinfall
  - Tageslichtbad mit Whirlpool-Badewanne
- 3 Zimmer (zwei im EG gelegen - eines davon im Souterrain mit angrenzenden Badezimmer DU)
  - Gemütlich-stilvoller Kachelgrundofen mit viel Heizleistung
  - Wohlig angenehme und zeitgemäße Fußbodenheizung
    - Hochwertige Granitböden

- Vollausgebauter Dachboden mit viel Staufläche
  - Vollunterkellerung mit 3 großen Räumen
  - Sehr entspannte Parksituation
  - Massive Bauweise uvm.

Das Herzstück des Hauses stellt der Wohn- und Essbereich dar und die Küchenlodge mit separierter Wirtschaftskammer und den hochwertigen Geräten sowie der modernen Ausstattung machen das Kochen zum richtigen Vergnügen. Die Fensterfronten leiten den Blick immer wieder ins Grüne mit endlos atemberaubender Sicht auf die freie Landschaft und die Berge.

Dank der großen Fensterfronten ist jedes Zimmer lichtdurchflutet und hell.

Die gesamte Parksituation wurde durchdacht konzipiert und offeriert eine Doppelparker-Garage sowie 5 Außenstellplätze.

Unsere Expertenmeinung. Das Einfamilienhaus vereint hohe Wohn- und Lebensqualität mit nennenswerten ökologischen Details wie die Erdwärmeheizung, welche mit Solarenergie gekoppelt ist und moderate Wohnnebenkosten bietet. Die Lage, die Lage, die Lage.. ist wirklich sehr schön und vereint Bestkriterien mit sehr guter naheliegender Infrastruktur - eine Immobilie mit Mehrwert.

### **Kaufnebenkosten.**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr im Grundbuch (Im Rahmen des Bau- und Wohnpakets wurde eine temporäre Befreiung von den Eintragungsgebühren in den §§ 25a, 25b und 25c Gerichtsgebührengesetz beschlossen die Eintragung des Eigentumsrechts einer Eintragungsgebühr von 1,1 % bzw. die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) für die Finanzierung der Liegenschaft einer Eintragungsgebühr von 1,2 % - bei Erwerb bis € 500.000,-/Hauptwohnsitz)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen

Beglaubigungsgebühr

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung

### **Rechtlicher Hinweis.**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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 <500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Universität <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap