

**Rarität über den Dächern von Götzens – eine ganze Etage
exklusiv für Ihr neues Zuhause**



Objektnummer: 1156

Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6091 Götzens
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,12 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	14,66 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67

Ihr Ansprechpartner



Mario Tribus

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH
Riedelstraße 6
6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 130
H +43 664 5252294

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Rarität über den Dächern von Götzens – eine ganze Etage exklusiv für Ihr neues Zuhause

Ein Zuhause für Menschen, die etwas Besonderes suchen

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und hochwertige Architektur in einer seltenen Form. Sie nimmt das gesamte oberste Geschoss eines 2023 errichteten, modernen Wohnhauses mit nur fünf Einheiten ein – ein Umfeld, das von Ruhe, Qualität und Privatsphäre geprägt ist.

Der Lift führt exklusiv direkt in die Wohnung. Großflächige Verglasungen, Raumhöhen von über vier Metern und die weitläufige Südterrasse schaffen ein Wohngefühl, das weit über das Übliche hinausgeht.

Ein Zuhause für anspruchsvolle Familien und für Menschen, die nach dem Hausverkauf eine hochwertige und pflegeleichte Alternative mit viel Freiraum suchen.

Wohnen über den Dächern – Ihre Highlights

- **Gesamtes Dachgeschoss exklusiv für diese Einheit**
- **Direkter Liftzugang** – barrierefrei, elegant, einzigartig (70 cm Durchgangsbreite)
- **Große Südterrasse (67,68 m²)** mit Panoramablick bis zur Nockspitzbahn
- **Offener Wohn-Ess-Kochbereich mit 64,90 m²** und beeindruckender Fensterfront
- **Raumhöhe bis über 4 Meter** – Gefühl von Weite
- **Kaminanschluss** für stimmungsvolle Wohnatmosphäre
- **Individueller Innenausbau möglich** (Edelrohbau – hochwertige Ausstattung im Preis inkludiert)

- **Insgesamt 4 KFZ-Stellplätze** (2 Garage + 2 Frestellplätze)
- **Provisionsfrei**, direkt vom Eigentümer
- Exklusives Haus mit **nur 5 Wohneinheiten**

Wohn- und Nutzflächen

- **Wohnnutzfläche:** 160,12 m²
- **Terrasse Süd:** 67,68 m²
- **Kellerraum:** 14,66 m²
- **4 Stellplätze:** 2 Garage + 2 Freiplätze (inkludiert)

Raumaufteilung, die Freiraum schafft

Die Wohnung bietet eine klare Struktur für verschiedene Lebensphasen – perfekt für Familien wie auch für Paare, die großzügig, qualitätsbewusst und zukunftsicher wohnen möchten.

- Lichtdurchfluteter **Wohn-Ess-Kochbereich** (64,90 m²) mit Terrassenzugang
- **Masterbereich** mit Schlafzimmer und Badezimmer en suite
(Badewanne, WC, Fenster)
- **Zweites Badezimmer** mit Dusche, WC und Fenster
- **Gästetoilette**

- **Drei zusätzliche Zimmer** – vielseitig nutzbar
- **Abstellraum**

Ausstattung & Bauqualität

Bei Bau und Planung wurde großer Wert auf Langlebigkeit, Energieeffizienz und hochwertige Materialwahl gelegt.

- **Baujahr 2023**
- **Luftwärmepumpe**, Fußbodenheizung
- **Beplankte Holzfassade** im modernen alpinen Stil
- **Qualitäts-Holz-Alu-Fenster**
- **Elektrische Raffstores**
- **Barrierefrei**
- Individuelle Ausgestaltung im Rahmen des hochwertigen Ausstattungsstandards möglich

Lage – sonnig, zentral, nahe Innsbruck

Die Ostergasse in Götzens bietet eine selten gute Kombination: eine ruhige, sonnige Wohnlage mit perfekter Südausrichtung und gleichzeitig exzellenter Anbindung nach Innsbruck. Das Dorfzentrum, Nahversorger, Schulen, Freizeitangebote und die Nockspitzbahn liegen in unmittelbarer Nähe – ideal für alle, die Komfort, Natur und Stadtnähe verbinden möchten.

Kaufpreis

EUR 1.250.000,–

inkl. 2 Garagen- und 2 Freistellplätzen

Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Wenn Sie diese besondere Dachgeschosswohnung live erleben möchten oder Unterlagen, Pläne und Details wünschen, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Mario Tribus

Tiroler Immobilien

Mail. tribus@tiroler-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap