

**3 selbständige Wohnungen übereinander im Hausteil –  
Garten, Wintergarten in Top-Lage Götzens**



**Objektnummer: 5093/137**

**Eine Immobilie von Arealita Immobilientreuhand und  
Sachverständigen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6091 Götzens
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	665.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	338,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK ca. 338 €/Monat zzgl. Heizkosten; keine Reparaturrücklage – wird aktuell nicht gebildet

## Ihr Ansprechpartner



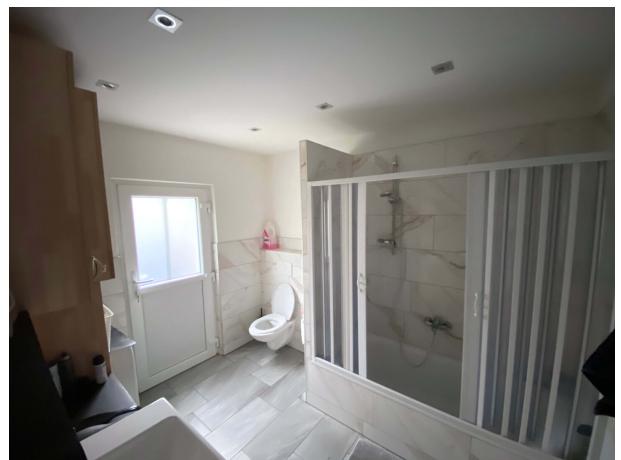
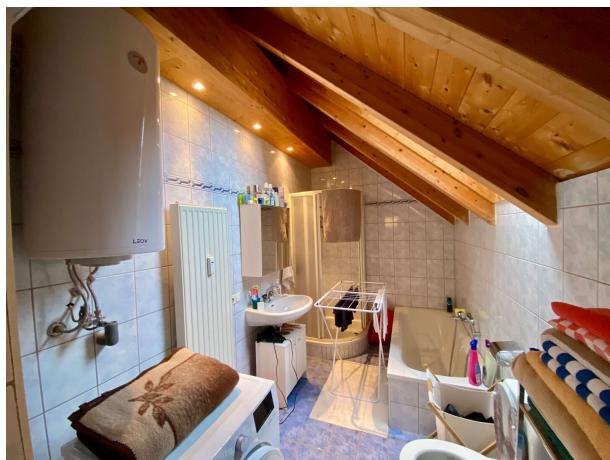
### **Mag. Bernhard Großruck**

Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH  
Kaiserjägerstraße 30  
6020 Innsbruck

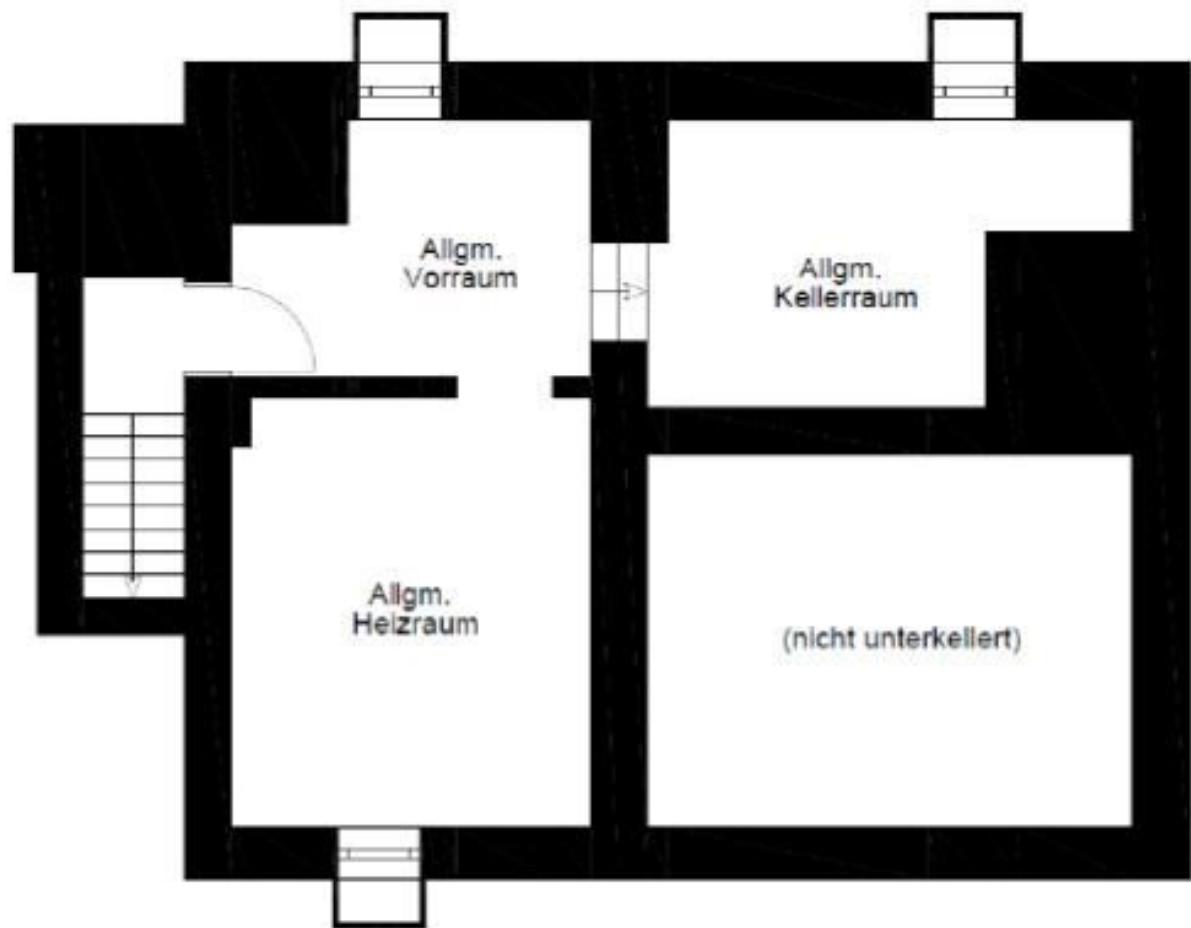
T +43 512 580 242  
H +43 664 20 19 128



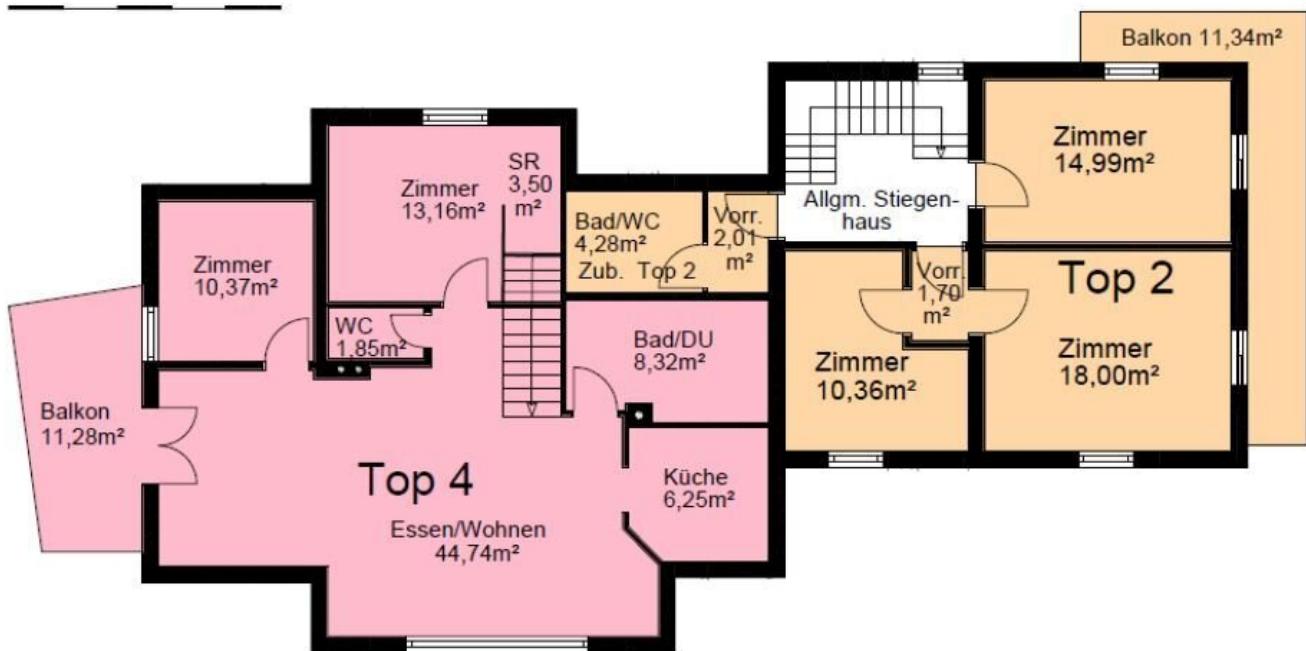


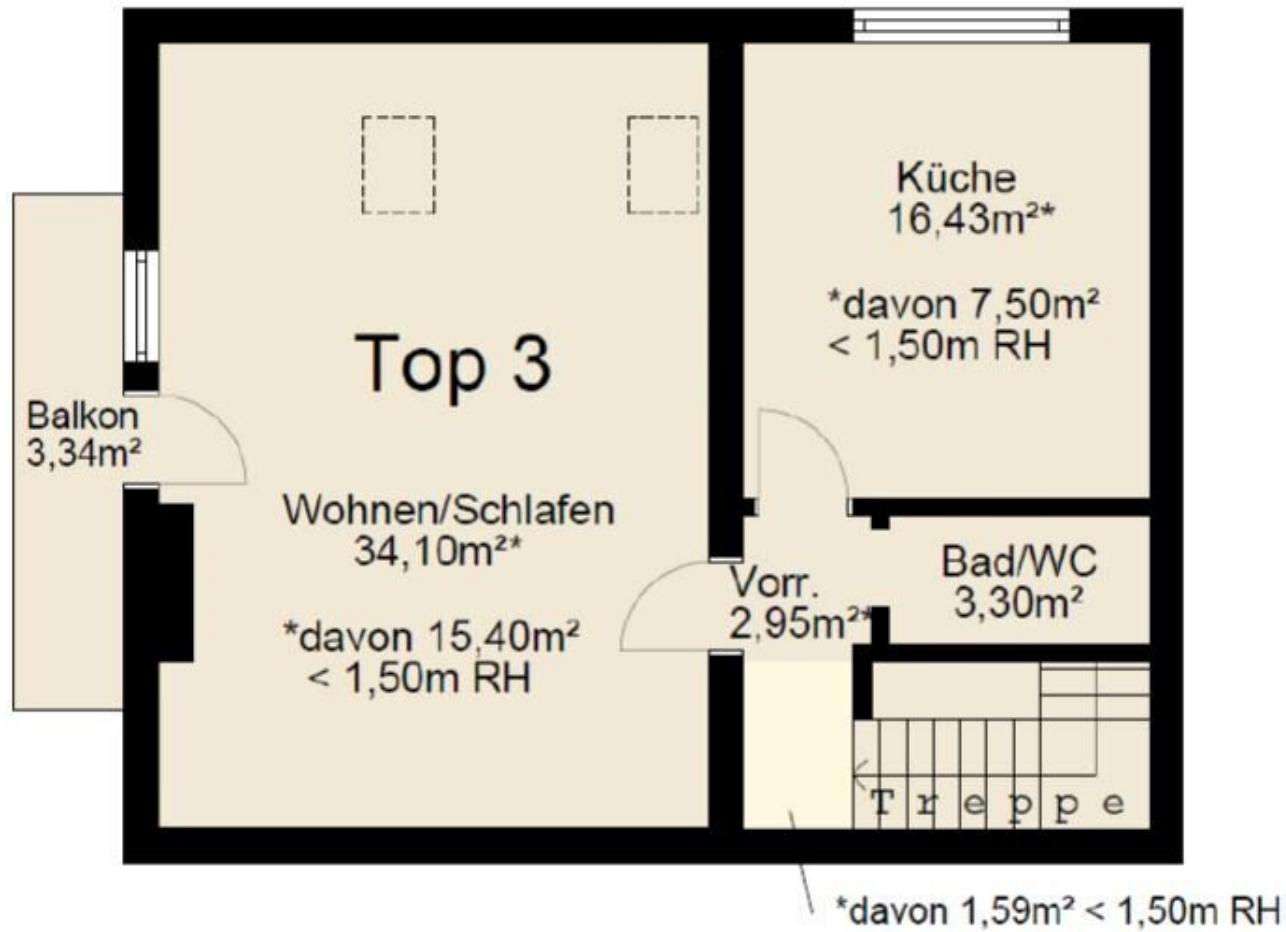












# Objektbeschreibung

Dieses **vielseitige Wohnhaus in bevorzugter Lage von Götzens** bietet ein Nutzungspotenzial, das in dieser Form nur selten am Markt erscheint. Die Liegenschaft umfasst **ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf **drei Wohnungen (Top 1–3)**.

Damit eröffnet dieses Objekt eine außergewöhnliche Varianz an Wohnmöglichkeiten.

## Ideal geeignet als:

- **Großzügiges Familienhaus**

*(z. B. Eltern im EG, Kinder/Jugendliche im OG, Wohnen/Arbeiten im DG)*

- **Mehrgenerationenhaus**

Aktuell sind die Tops 1 & 3 **mieterfrei**, Top 2 ab **01.01.2026** ebenfalls mieterfrei.

**?? Ab Jänner 2026 steht das gesamte Haus vollständig leer** und kann frei nach Ihren Wünschen neu genutzt oder vermietet werden,

## **GARTEN, TERRASSE & WINTERGARTEN – seltene Freiflächen in dieser Lage**

Der weitläufige **Gartenbereich** zählt zu den größten Mehrwerten dieser Liegenschaft.

## Top 1 verfügt über:

- **Privaten Garten (75,85 m<sup>2</sup>)**
- **Eigene Terrasse**
- **Großzügigen Wintergarten**

Perfekt geeignet für:

- Familien mit Kindern
- Gartenliebhaber

- Haustierbesitzer
- Menschen, die Sonnenstunden im eigenen Grün genießen möchten

Die Kombination aus **Freifläche + Privatsphäre + Lichteinfall** hebt dieses Objekt deutlich von vergleichbaren Angeboten ab.

## **DIE WOHNUNGEN IM DETAIL**

### **Top 1 (EG) – Gartenwohnung**

- **2 Zimmer**
- **Terrasse + Wintergarten**
- **Privater Garten**
- **Bad mit Badewanne, WC**
- **Einbauküche**
- Ideal für **Paare, Singles, Eigennutzer oder ältere Personen**

### **Top 2 (OG) – Wohnung mit Balkon**

- **2 Zimmer**
- **Sonniger Balkon**
- **Bad/WC**
- **Einbauküche**
- Helle Ausrichtung, angenehmes Raumgefühl – ideal auch zur Vermietung

### **Top 3 (DG) – charmante Dachgeschosswohnung**

- **Große Wohn-/Schlafzone mit Dachschrägen**

- **Holzofen/Kamin** als atmosphärisches Highlight
- **Balkon**
- **Bad mit Dusche**
- **Gemütliche Holzverkleidungen**
- Besonders geeignet für Menschen, die **Charme, Lichtstimmungen & Wohnatmosphäre** schätzen

## GESAMTAUSSTATTUNG DES GESAMTEN HAUSES

- **5 Schlafzimmer / Zimmer gesamt (bei Umgestaltung auch noch mehr Zimmer möglich!)**
- **3 Bäder / 4 WCs**
- **3 Küchen**
- **2 Balkone**
- **1 Terrasse**
- **Wintergarten**
- **4 Parkplätze direkt am Grundstück**
- **Kamine / Holzöfen in Betrieb + zusätzlich Gasheizung! (also 3 Möglichkeiten zu heizen, günstige Betriebskosten möglich!)**
- **Garten & umliegende Grünflächen**
- **Massive Ziegelbauweise**
- **Gepflegte Außenanlagen**

Diese Ausstattung ermöglicht individuellste Nutzungskonzepte – vom Eigenheim bis zur 3-fachen Vermietung.

## **SANIERUNGEN & BAULICHE DETAILS**

Das Haus wurde über viele Jahre **laufend gepflegt** und befindet sich in einem insgesamt **soliden baulichen Zustand**.

### **Laut Gutachten & Unterlagen:**

- **Dach & Fassade ab ca. 2000 erneuert**
- **Einzelne Sanierungen 2000–2023**
- **Erneuerte Fenster (Kunststoff / Mehrfachverglasung)**
- **Funktionsfähige Holzöfen**
- **Elektrische Warmwasserbereiter**
- **Massive Bauweise**

Der **Altbaucharme** des Hauses ist erhalten, gleichzeitig bestehen **beste Grundlagen für Modernisierungen**, energetische Anpassungen oder stilistische Aufwertungen nach individuellem Geschmack.

## **ENERGIEAUSWEIS**

Der Energieausweis ist in Ausarbeitung und wird nachgereicht.

## **PARKMÖGLICHKEITEN**

Direkt am Grundstück stehen **vier Parkplätze** zur Verfügung – ein erheblicher Vorteil in der gefragten Wohnlage von Götzens.

## **NUTZUNGSPOTENTIAL & MEHRWERT**

Ob als **großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenprojekt** oder **renditestarke Anlage** mit drei selbstständigen Wohneinheiten – diese Liegenschaft ermöglicht:

- **Maximale Flexibilität**
- **Außergewöhnlich viel Freiraum**

- **Hohe Entwicklungsperspektiven**
- **Wertstabilität aufgrund der Lage und Grundstückssituation**

Besonders hervorzuheben ist der **Seltenheitswert** dieser Kombination:

Ruhelage, Grünblick, Garten, Balkone, Wintergarten, Kamine, mehrere Parkplätze, perfekte Anbindung nach Innsbruck — in Summe entsteht ein Angebot, das es in dieser Form kaum mehr gibt.

Hinweis: Aus Gründen der **Privatsphäre der aktuellen Mieter** wurden nicht alle Wohnungen bzw. einzelne Räume vollständig fotografiert.

Zudem wurden die veröffentlichten Fotos **teilweise mit KI-Retuschen** optimiert, um **personenspezifische Gegenstände, Fahrzeuge oder private Details zu entfernen**.

Die bauliche Substanz, Grundrisslogik und räumliche Wirkung bleiben hiervon selbstverständlich **unverändert und authentisch** dargestellt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap