

**Mehrfamilienhaus Götzens mit ca. 254 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
Garten & Pool in Götzens**



**Objektnummer: 5093/155**

**Eine Immobilie von Arealita Immobilien treuhand und  
Sachverständigen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6091 Götzens
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	254,23 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	1.850.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tamara Bacher, MA

Arealita Immobilienreuehand und Sachverständigen GmbH  
Kaiserjägerstraße 30  
6020 Innsbruck

T +43 512 580 242 13  
H +43 677 616 45607

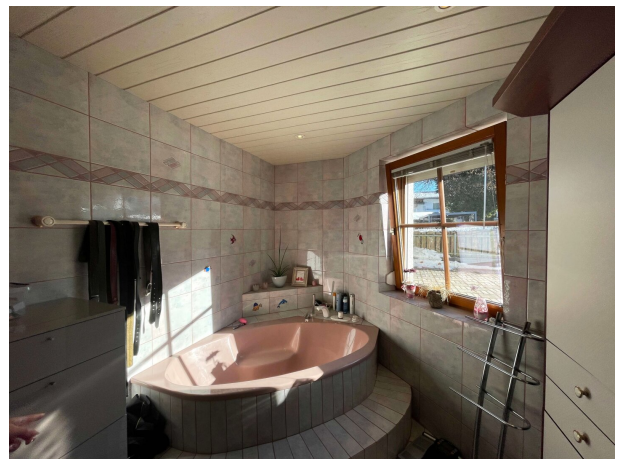
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































## Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnliegenschaft in Götzens überzeugt durch ihre solide Bauweise, eine durchdachte Aufteilung in drei eigenständige Wohneinheiten sowie ein außergewöhnlich großes Grundstück mit Garten- und Freizeitqualität. Das im Jahr 1993 errichtete Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise ausgeführt und bietet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 254 m<sup>2</sup> (inkl. ausgebautem Dachgeschoss) vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Das Haus befindet sich auf einem rund 713 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage und besticht durch seine klare Struktur, gute Substanz sowie durchdachte Grundrisse. Die Fassade wurde mit 5 cm Thermoputz ausgeführt und sorgt für ein angenehmes, diffusionsoffenes Raumklima. Beheizt wird die Liegenschaft über eine Öl-Heizung, die in allen Einheiten für gleichmäßige Wärme sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenbereich mit Terrasse und Pool. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine beheizte Terrasse mit Pelletsofen sowie direkten Zugang in den Garten. Das Schwimmbad (rund, ca. 5,6 m Durchmesser) bietet zusätzliche Freizeitqualität. Die Pooltechnik ermöglicht eine Entleerung über Tauchpumpe in den Kanal, eine Wärmepumpe ist anschließbar. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine Gartenhütte; eine vorhandene Solardusche ist aktuell defekt.

Im Untergeschoss befindet sich eine Teilunterkellerung mit Tiefgarage sowie großzügigen Lager- und Nebenräumen, Kühlraum, Waschbecken und des Ende des Wäscheschachtes.

Die Photovoltaikanlage mit ca. 5 kWp unterstreicht die nachhaltige Ausrichtung der Liegenschaft und bietet zusätzliches energetisches Potenzial.

### **Aufteilung der Wohneinheiten**

#### **Wohnung 1 – Obergeschoss (ca. 42 m<sup>2</sup>)**

2-Zimmer-Einheit mit Balkon. Gepflegter Zustand, Bad mit Dusche, Einbauküche (ohne Geschirrspüler), Fliesen- und Kunststoffböden.

#### **Wohnung 2 – Obergeschoss (ca. 83 m<sup>2</sup>)**

Großzügige Raumhöhen, drei Schlafzimmer (Rigips-Wände flexibel anpassbar), getrenntes WC und Bad (Bad vor ca. 1,5 Jahren erneuert), Tischlerküche teilweise erneuert inkl. Geschirrspüler. Kaminzug vorhanden, eigener Stromzähler.

### **Wohnung 3 – Erdgeschoss (ca. 127 m<sup>2</sup>)**

Großzügige Gartenwohnung mit direktem Zugang ins Freie. Drei Schlafzimmer, davon zwei mit Gartenzugang. Teilweise möbliert. Tischlerküche teilweise erneuert. Beheizte Terrasse mit Pelletsofen sowie Zugang zum Garten- und Poolbereich.

### **Zusammenfassung**

- Baujahr 1993
- Massive Ziegelbauweise
- Gesamtwohnfläche ca. 254 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 713 m<sup>2</sup>
- Drei eigenständige Wohneinheiten
- Terrasse ca. 38,6 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 12,9 m<sup>2</sup>
- Wäscheschacht
- Pool & Garten
- Photovoltaikanlage ca. 5 kWp
- Teilunterkellerung inkl. Tiefgarage mit Waschbecken und Kühlraum

**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>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap