

2-Zimmer-Wohnung als wertbeständige Investition



Objektnummer: 6566/2569

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6840 Götzis
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,05 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	203,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

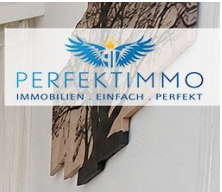
Ihr Ansprechpartner



Thomas Karg

PERFEKT IMMO GmbH
Kirchstraße 10
6900 Bregenz

T +43 5574 54 325 - 13







Thomas Karg
+43 5574 54325-13

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

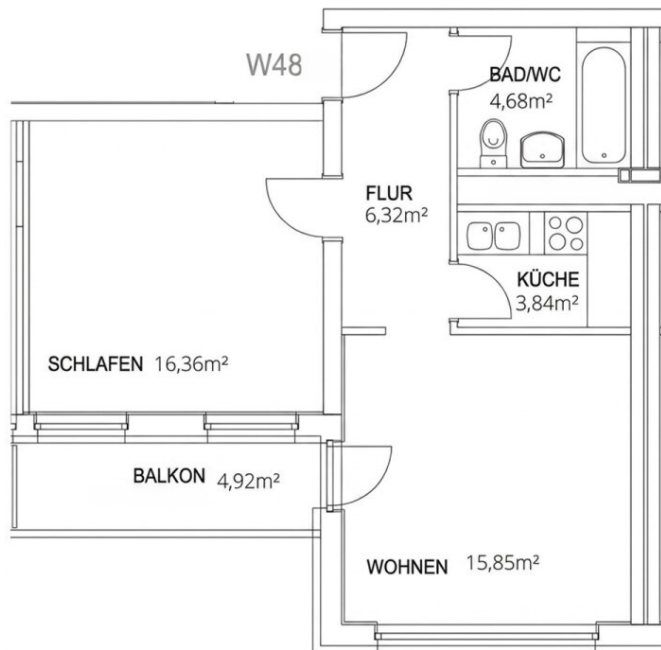
Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

www.kmenta-immo.at | & | www.perfektimmo.at

WOHNUNG IN GÖTZIS

4. OG | 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Grundriss



Naturmaße nehmen. Plan nicht aktuell nach Umbau.

Raumaufteilung

Flur	6,32 m²
Wohnen	15,85 m²
Schlafen	16,36 m²
Bad/WC	4,68 m²
Küche	3,84 m²
Wohnfläche	47,05 m²
Balkon West	4,92 m²

Objektbeschreibung

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoß einer laufend modernisierten Wohnanlage bietet Anlegern eine attraktive Gelegenheit zur langfristigen Kapitalanlage. Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 47,05 m² sowie einen Balkon mit ca. 4,92 m² und ein praktisches Kellerabteil mit ca. 4,02 m². Ein Personenaufzug ist vorhanden, allgemeine Parkflächen stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Objekt ist derzeit befristet bis 01.05.2028 vermietet. Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und verfügt über eine funktionale Einbauküche sowie ein Badezimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie mittels Zentralheizung über Gas und Radiatoren. Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Wohnanlage. Im Jahr 2020 wurden die Balkone inklusive neuer Abdichtungen und Beläge erneuert, die Außenfassade modernisiert, der Innenbereich samt Türrahmen neu gestrichen sowie die Beleuchtung komplett neugestaltet. Zusätzlich wurden neue Brandschutztüren eingebaut und das Dach teilweise saniert. Auch der Lift wurde erneuert. Im Jahr 2025 erfolgte zudem die Modernisierung der Heizungsanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnung liegt in einem eher zentralen Wohngebiet mit gewachsener Siedlungsstruktur und Grünflächen in der Umgebung, wodurch eine angenehme Mischung aus Wohnruhe und Nähe zum Ortskern entsteht. Die Infrastruktur ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie der Garnmarkt als zentrales Einkaufs- und Dienstleistungszentrum sind in wenigen Gehminuten erreichbar, zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Auch die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig – neben lokalen Angeboten im Ortszentrum bieten die umliegende Natur des Rheintals sowie nahegelegene Wander- und Erholungsgebiete zahlreiche Optionen für Sport und Erholung.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1974

Letzte Renovierung: 2025 Heizungsanlage | 2020 umfangreiche Sanierung

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 47,05 m²

Zustand: gepflegt

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Fliesen, Parkett

Heizung: Radiatoren | Gas

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerk: 4. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Nein

Balkon: ca. 4,92 m²

Kellerabteil: ca. 4,02 m²

Parkplatz: allgemeine Parkfläche

Mietverhältnis: befristet vermietet bis 01.05.2028

Betriebskosten: dzt. ca. € 203,00

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 225.000,00

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Thomas Karg

Telefon: ?+43 5574 54325-13

E-Mail: tk@kmenta-immo.at

www.kmenta-immo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap