



INSIDE96

BÜRO FÜR URBANE
LEBENSRAÜME

EXPOSÉ

RÖMERWEG 10A
GÖTZIS



DIE LAGE

GÖTZIS



Götzis, das Herz der Kuppenberg-Region im mittleren Rheintal, ist das Zuhause von rund 12.000 Menschen und überzeugt als lebendiger, aufstrebender Wohnort. Hier vereinen sich naturnahe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur auf harmonische Weise.

Die Wege von und nach Götzis sind kurz: Mit dem direkten Anschluss an die Rheintalautobahn A14 und die L190 sind Sie regional und überregional bestens angebunden. Besonders Pendler schätzen die schnelle Erreichbarkeit der nahen Schweizer Grenze.

Das wahre Highlight ist jedoch die Lage dieses Hauses. Leicht erhaben am Hang gelegen, erwartet Sie hier eine absolute Ruheoase. Der unverbaubare Weitblick über die Dächer der Gemeinde verleiht diesem Zuhause einen ganz besonderen Charme. Und obwohl Sie hier oben ungestörte Privatsphäre genießen, pulsiert das Leben nur wenige Schritte entfernt: In kaum fünf Gehminuten spazieren Sie direkt in das Ortszentrum, wo Sie Nahversorger und alle Dinge des täglichen Bedarfs vorfinden. Ein seltener Luxus – himmlische Ruhe und absolute Zentrumsnähe in einem.

DAS OBJEKT

RÖMERWEG 10A



DAS GEBÄUDE

Das Gebäude wurde 1971/72 in Massivbauweise erbaut und besteht aus zwei Geschossen in Hanglage. Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt mit Gas und wird über die Zentralheizung mit Heizkörpern beheizt.

Die gesamte Wohnfläche sowie die Schlafzimmer und Küche befinden sich im oberen der beiden Geschosse. Das untere Geschoss bietet Ihnen ausreichend Staufläche in den einzelnen Räumen sowie einen Wintergarten, mit einem herrlichen Ausblick.

Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² im oberen Geschoss besticht es mit einem überzeugenden Grundriss und einer herrlichen Terrasse, die nicht nur im Sommer zum Verweilen einlädt. Das untere Geschoss, mit einer Größe von ca. 96 m², bietet Ihnen zusätzlichen Raum, der je nach Bedarf verwendet werden kann. Zusätzlich steht noch ein Wintergarten zur Verfügung.



DAS OBJEKT

DIE AUFTEILUNG



Das Obergeschoß ist praktisch und gut durchdacht aufgeteilt. Es umfasst eine Diele, ein Schlafzimmer samt Ankleide, ein weiteres Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Wohn-Esszimmer mit Küche, ein separates WC, eine Garderobe, ein Arbeitszimmer sowie ein zusätzliches Zimmer.

Das Untergeschoß bietet weitere Nutz- und Wohnmöglichkeiten. Hier befinden sich der Heizraum, ein Kellerraum, ein Zimmer, ein Badebecken, ein Flur sowie ein Wintergarten.





FAKTEN

ÜBERBLICK

Baujahr	1971/72
Objekt	Einfamilienhaus
Grundstücksfläche	ca. 559 m²
Wohnfläche EG	ca. 135 m²
Fläche KG	ca. 96 m²
Zustand	gepflegt
Barrierefrei	nein
Verfügbar ab	Dezember 2026
Heizungsart	Gas
Energieausweis	vorhanden
Provision	Provisionsfrei
Kaufpreis	Auf Anfrage

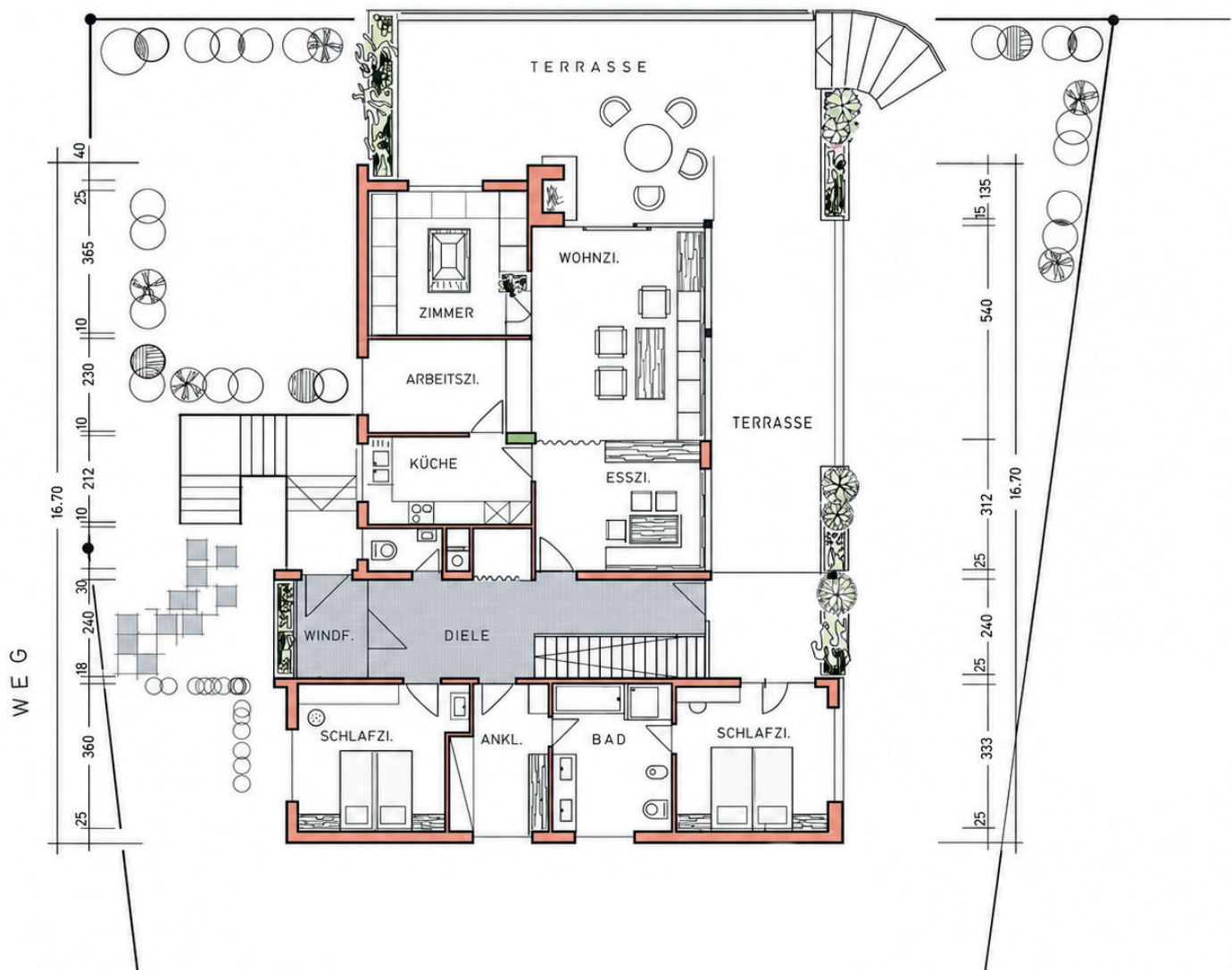
Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, solide Massivbauweise und eine besondere Wohnlage mit herrlichem Ausblick. Die Aufteilung über zwei Geschosse bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Wohnen und Arbeiten bis hin zu Stauraum oder Hobbybereichen.

Mit einigen gezielten Modernisierungen lässt sich dieses Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten und zu einem wunderbaren Wohlfühlort entwickeln.

Bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren wir Ihnen gerne die Möglichkeiten und Besonderheiten dieser Immobilie.

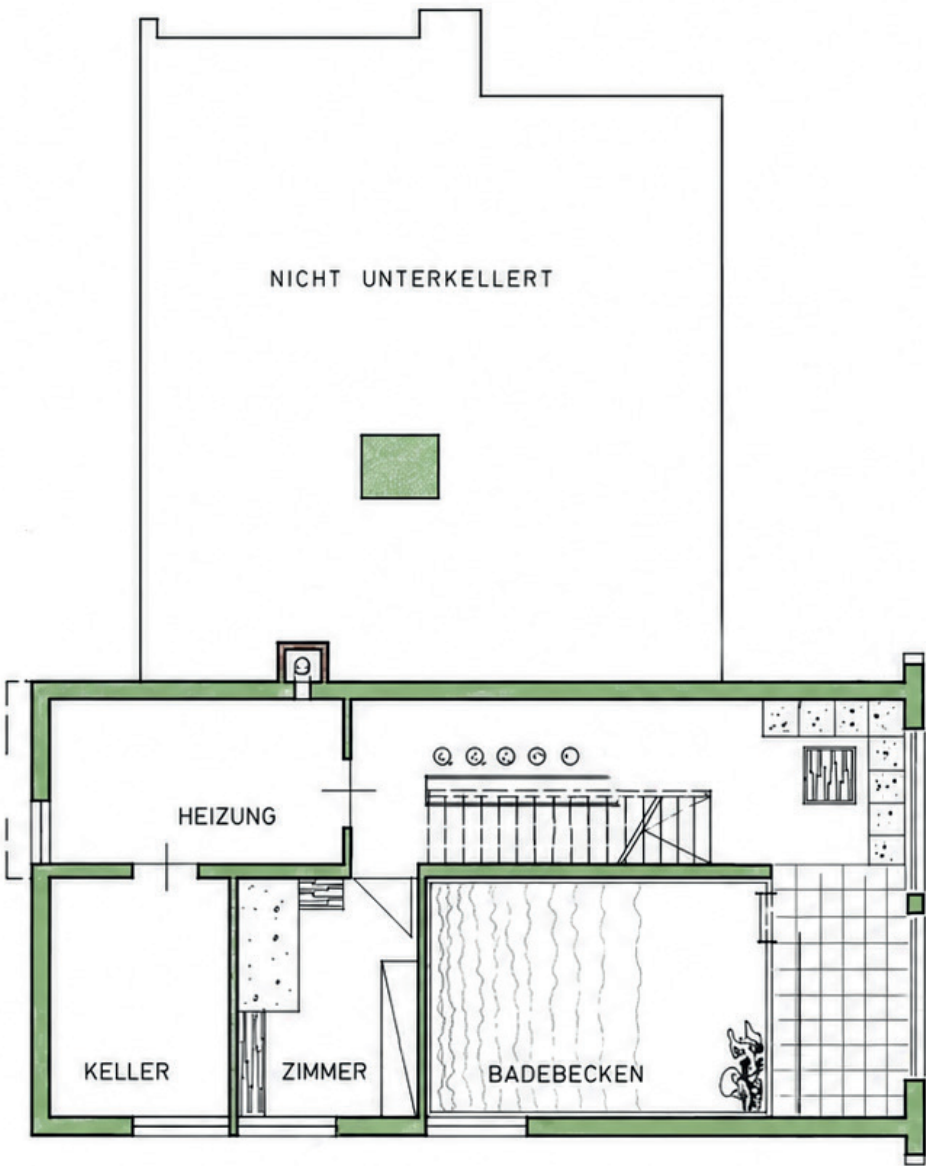
GRUNDRISS

ERDGESCHOSS



GRUNDRISS

KELLERGEESCHOSS



INSIDE96 - Büro für urbane Lebensräume

Ihr Ansprechpartner:

Valentin Welte

Südtirolerstraße 21, 6830 Rankweil

valentin.welte@inside96.at

+43 664 9152096

