

## Stilvolle 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Garten & Tiefgarage in ruhiger Lage von Götzis



Standort: 6840 Götzis - Objektnummer: 1618

### Lage:

ruhige Lage  
sonnig  
gute Verkehrsanbindung  
gute Infrastruktur

### Sonstiges:

Auf zwei Ebenen verteilt, bietet diese 3-Zimmer-Maisonettewohnung ein durchdachtes Raumkonzept, einen privaten kleinen Garten und zusätzlich einen Tiefgaragenstellplatz – ideal für alle, die Wert auf Wohnqualität und Komfort legen.

## Stilvolle 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Garten & Tiefgarage in ruhiger Lage von Götzis

Diese großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ein besonderes Wohngefühl mit Reihenhausharakter. Ein privater Gartenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein.

### Raumaufteilung – Erdgeschoss

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie der Eingangsbereich mit Gäste-WC und praktischer Garderobe. Direkt anschließend öffnet sich der Wohnbereich mit einer modern gestalteten Küche. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für viel Stauraum und Ordnung.

Der offene Wohn- und Essbereich schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zum privaten Garten – perfekt zum Entspannen, Spielen oder gemütlichen Grillabenden.

### Raumaufteilung – Obergeschoss

Über die stilvolle Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort erwartet Sie ein großzügiges, helles Badezimmer mit Fenster, ausgestattet mit Badewanne und Dusche.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie: ein freundliches Kinderzimmer sowie ein funktionelles Elternschlafzimmer mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit.

Ein Tiefgaragenparkplatz ist im Angebot enthalten. Für Gäste stehen Außenstellplätze zur Verfügung.

Alle wichtigen Einrichtungen für den Alltag befinden sich in unmittelbarer Nähe: Kindergarten, Schulen, Freibad, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz ist hervorragend – ideal für Pendler und Familien.

Die Hanglage bietet einen wunderbaren Blick ins Tal und in den benachbarten Wald. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und eröffnet das öffentliche Verkehrsnetz für das ganze Rheintal.

Die Wohnung eignet sich hervorragend zur Eigennutzung wie auch als Kapitalanlage.

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 378,00 (inkl. € 92,31 Reparaturfonds)

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2024) = ca. € 220.806,42

Energieausweis (HWB-Wert) = 78 kWh/m²a (C) | (fGEE) = C 1,19

### FINANZIERUNG:

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, [office@spiegel-finanzberatung.at](mailto:office@spiegel-finanzberatung.at), [www.spiegel-finanzberatung.com](http://www.spiegel-finanzberatung.com)

Objekt-Art:	Maisonetten Wohnung
Einrichtung:	Einbauküche mit Einbaugeräte, Badezimmer, WC, fix verbautes Inventar,
Stellplatz Tiefgarage:	Ja
Betriebskosten monatlich:	ca. € 378,00 (inkl. € 92,31 Reparaturfonds)
Wohnfläche:	75,26 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	14,6 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	19,16 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	8 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Anzahl der Schlafzimmer:	2
Anzahl separate WC's:	1
Baujahr:	1999
HWB-Wert:	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	C
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befuerung:	Gas
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung

**Kaufpreis:** € 396.000,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



Grundriss 1/2

Wohnfläche EG: 39,02 m<sup>2</sup>  
Gesamtwohnfläche EG+OG: 75,26 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Grundriss 2/2

Wohnfläche OG: 36,24 m<sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Bildergalerie 1/6



Wohnen | Essen



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Kochen



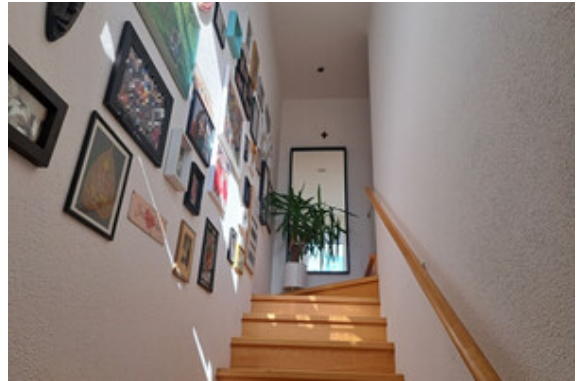
Kochen



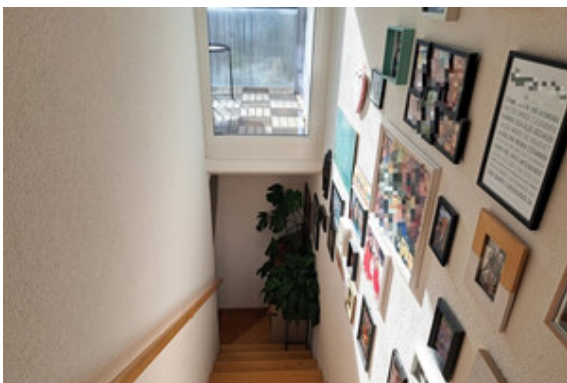
Bildergalerie 2/6



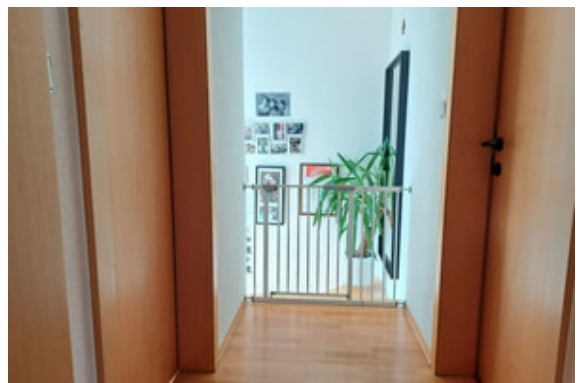
Garderobe



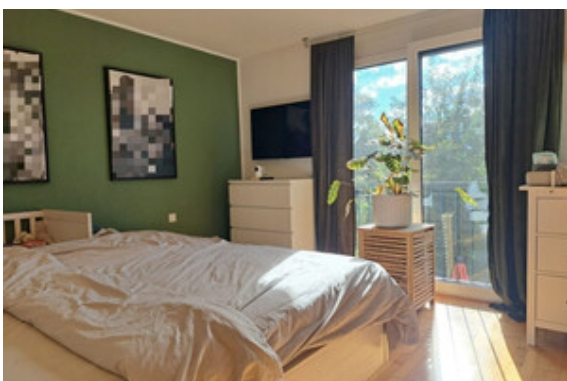
Stiegenhaus



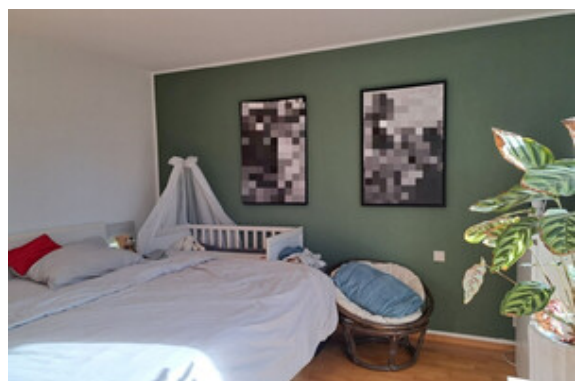
Stiegenhaus



Gang OG



Zimmer



Zimmer

Bildergalerie 3/6



Zimmer



Bad



Bad



WC



Loggia



Aussicht



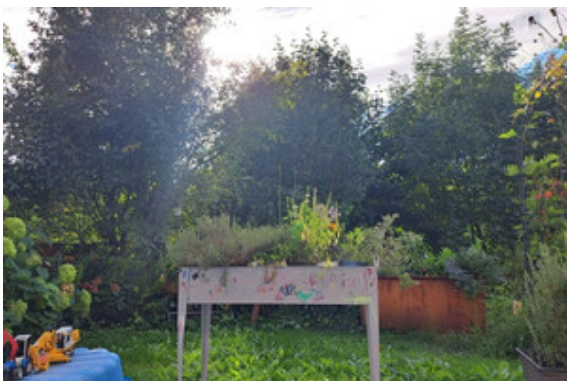
Bildergalerie 4/6



Terrasse



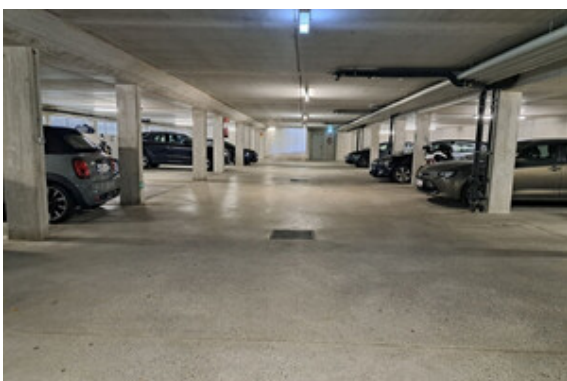
Garten



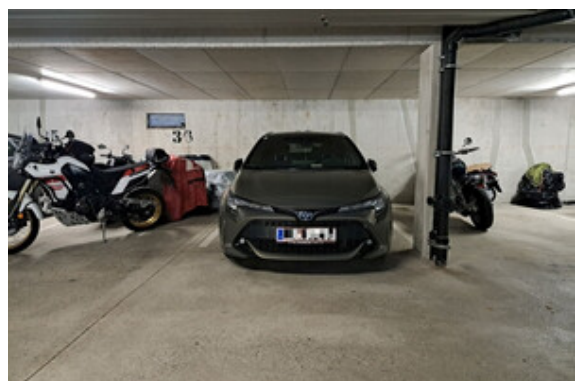
Garten



Eingang



Tiefgarage



Tiefgaragenplatz

Bildergalerie 5/6



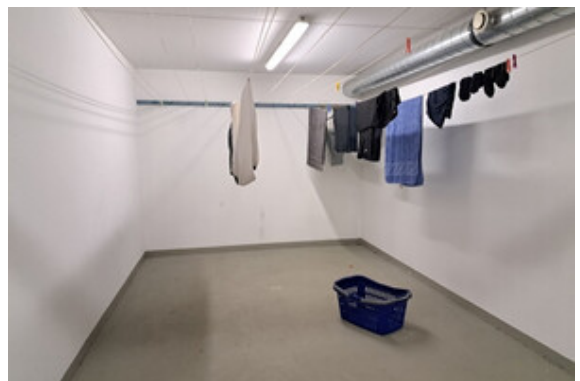
Lift



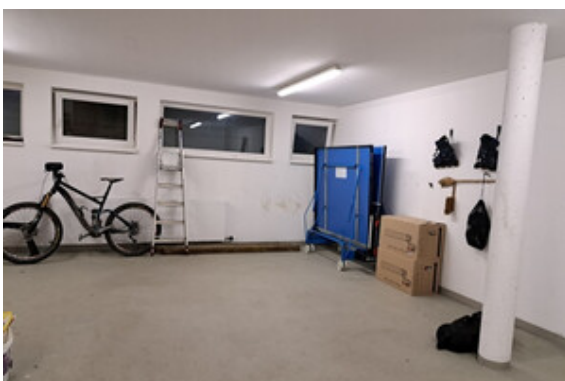
Fahrradraum



Keller



Trockenraum



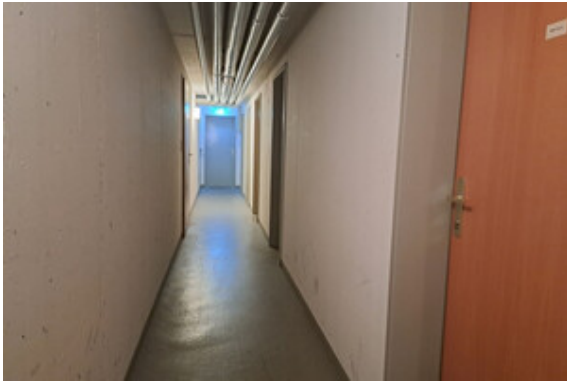
Ansicht



Müllraum



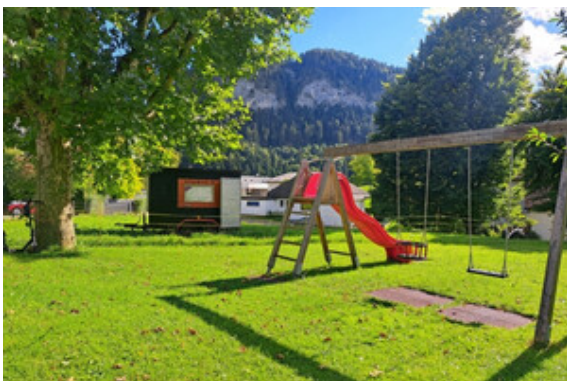
Bildergalerie 6/6



Keller



Außenansicht



Gemeinschaftsgarten



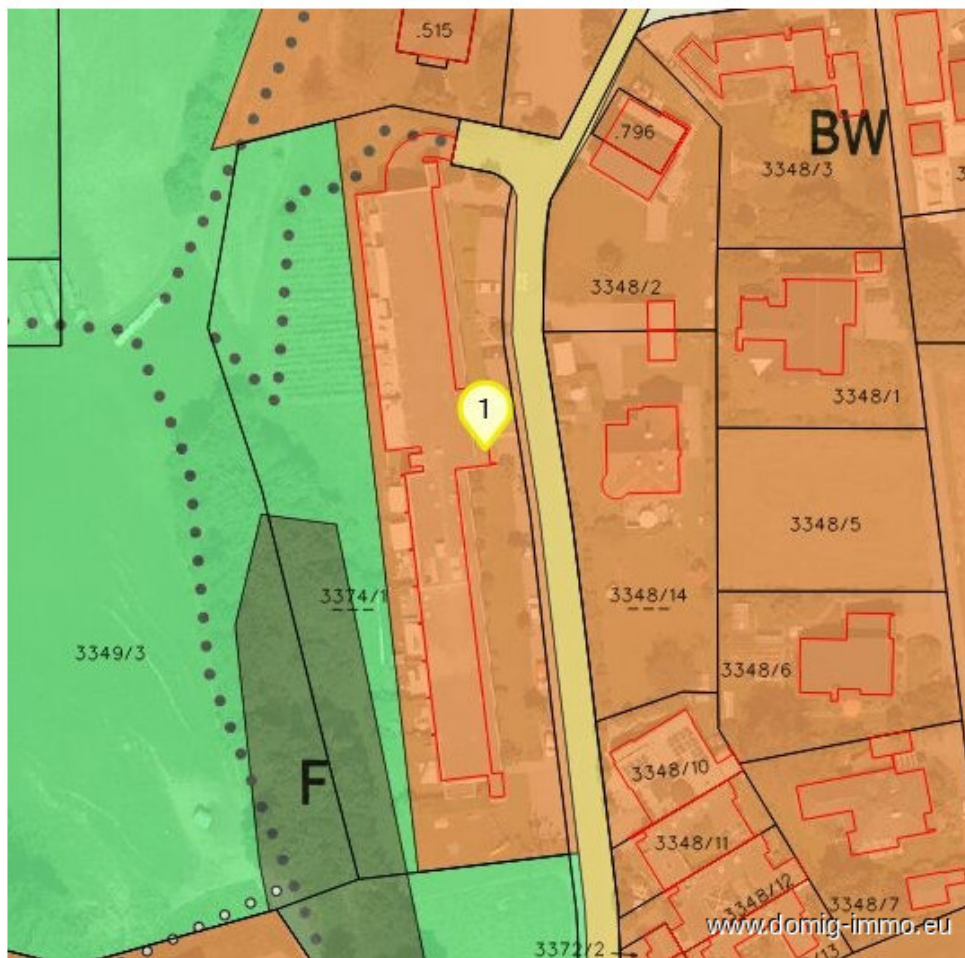
Gemeinschaftsgarten

Lageplan 1/3





Lageplan 2/3



Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)