4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c | 6840 Götzis
T + 43 660 9712976
4you-immo.at | office@4you-immo.at

Modernisierte 4-Zimmer-Gartenwohnung mit viel Platz zum Wohlfühlen in Götzis zum Kauf!

Erdgeschosswohnung



Blattur 8 top 1 6840 Götzis

4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c | 6840 Götzis
T + 43 660 9712976
4you-immo.at | office@4you-immo.at

Wichtiges auf einen Blick

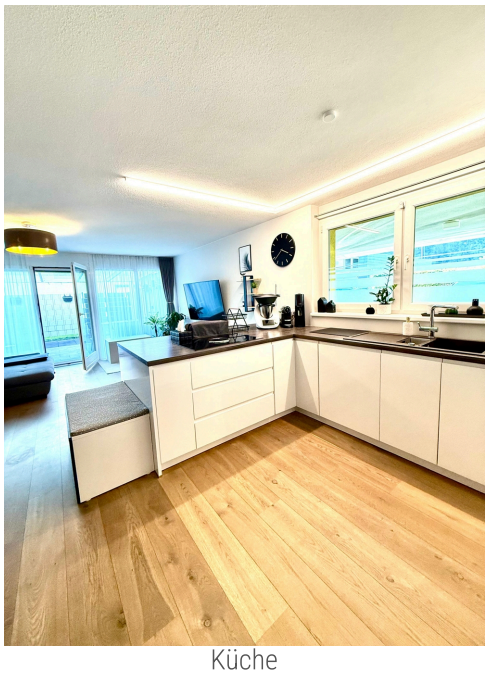
Kennung	44	Stellplatztyp	Carport
Immobilienart	Erdgeschosswohnung	Stellplatzanzahl	1
Baujahr	2000	Vermietet	Nein
Wohnfläche	ca. 95,26 m²	Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Kellerfläche	ca. 9,07 m²	Zustand	Modernisiert
Gartenfläche	ca. 48,89 m²	Gäste-WC vorhanden	Ja
Zimmer	4	Terrasse vorhanden	Ja
Einbauküche vorhanden	Ja	Provision Käufer	3,6%
Qualität der Ausstattung	Gehoben	Kaufpreis	475.000,00 €
Etage	0,0	Kaufpreis pro m²	5.000,00 €

Galerie

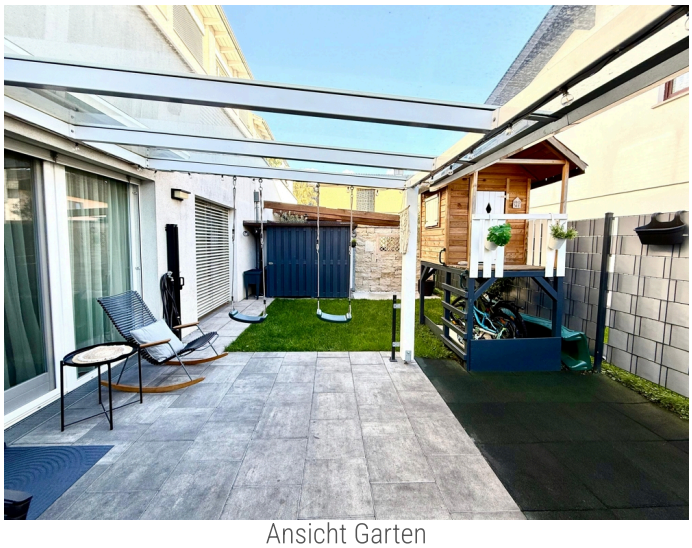

Wohnen


Kochen Essen

4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c | 6840 Götzis
T + 43 660 9712976
4you-immo.at | office@4you-immo.at



Küche



Ansicht Garten



Gang



Gäste-WC

4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c | 6840 Götzis
T + 43 660 9712976
4you-immo.at | office@4you-immo.at



Bad



Dusche



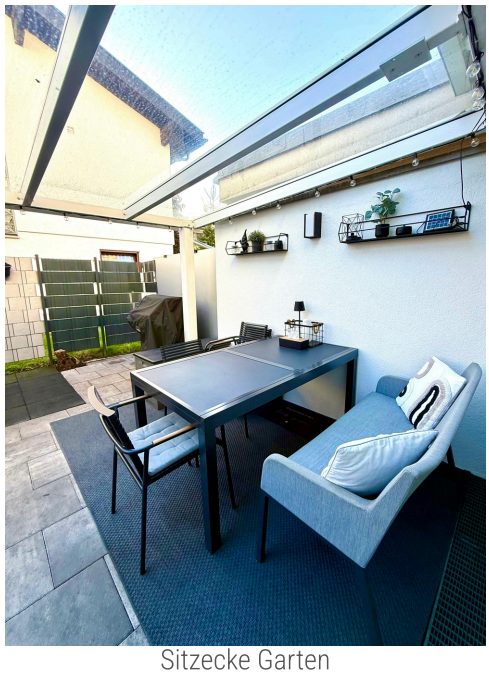
Zimmer1



Zimmer2



Zimmer3

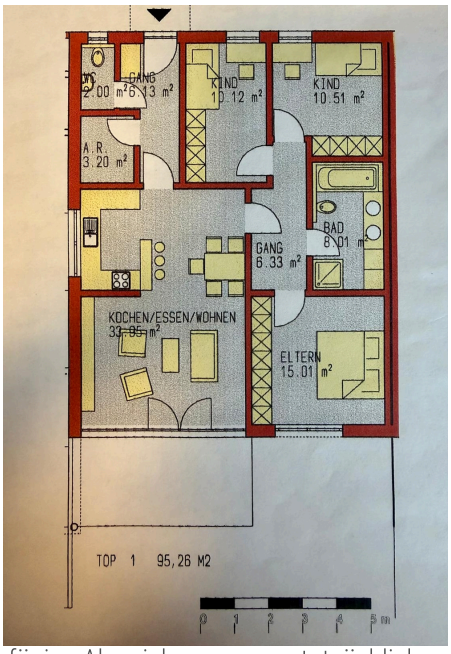


Sitzecke Garten

4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c, 6840 Götzis
T +43 660 9712976
office@4you-immo.at
www.4you-immo.at

4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c | 6840 Götzis
T + 43 660 9712976
4you-immo.at | office@4you-immo.at

Grundrisse



gibt geringfügige Abweichungen vom tatsächlichen Grundriss

4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c | 6840 Götzis
T + 43 660 9712976
4you-immo.at | office@4you-immo.at

Über die Immobilie

Wohnglück mit Garten – modernisiert, großzügig & zum Wohlfühlen!
4-Zimmer-Gartenwohnung in ruhiger Lage von Götzis

Ein Zuhause, das mit Großzügigkeit, Wohnkomfort und einem besonderen Maß an Privatsphäre begeistert.

In ruhiger und angenehmer Wohnlage von Götzis, im Ortsteil Blattur, erwartet Sie diese attraktive 4-Zimmer-Gartenwohnung in einer überschaubaren Kleinwohnanlage. Mit einer Wohnfläche von 95,26 m², einem liebevoll gestalteten Gartenbereich und zahlreichen hochwertigen Modernisierungen bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte und großzügige Grundrissgestaltung. Besonders gelungen ist die klare Trennung zwischen dem offenen Wohnbereich und dem privaten Rückzugsbereich mit drei Schlafzimmern. So entsteht ein harmonisches Wohnkonzept, das sowohl gemeinsames Familienleben als auch individuelle Privatsphäre ermöglicht.

Der einladende Wohn- und Essbereich mit seiner modernen, erneuerten Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zum eigenen Garten – einer kleinen Wohlfühloase, die den Wohnraum ins Freie erweitert.

Ein besonderes Highlight ist der 48,89 m² große Gartenanteil mit seiner attraktiv gestalteten Terrasse. Die neue Glasüberdachung, eine elektrisch bedienbare Markise sowie die erneuerten Terrassenplatten schaffen einen geschützten und stilvollen Platz im Freien. Ob gemütliches Frühstück, entspannte Nachmittage oder gesellige Abende – hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen.

Auch im Inneren wurde viel Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort gelegt. Zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verleihen der Wohnung ein gepflegtes und modernes Erscheinungsbild. Dazu zählen unter anderem neue Bodenbeläge, Innentüren, eine erneuerte Küche sowie ein modernisiertes Badezimmer mit neuer Dusche und komfortabler Rainshower. Eine zusätzliche Badewanne sorgt für entspannte Wohlfühlmomente. Auch das separate Gäste-WC wurde erneuert.

Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung in Verbindung mit einer Gasheizung. Ein neuer Boiler sowie eine vorhandene Wasserenthärtungsanlage ergänzen die technische Ausstattung.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während der zur Wohnung gehörende Carportstellplatz komfortables Parken ermöglicht.

Die Highlights auf einen Blick
95,26 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer in einem separaten Privatbereich
48,89 m² eigener Gartenanteil mit attraktivem Terrassenbereich
Neue Glas-Terrassenüberdachung und elektrische Markise
Moderne, erneuerte Küche
Badezimmer mit neuer Rainshower-Dusche und Badewanne
Erneuertes separates Gäste-WC
Neue Bodenbeläge und Innentüren
Neuer Boiler und Wasserenthärtungsanlage
Fußbodenheizung mit Gasheizung
Betriebskosten monatlich € 378,72 inkl. Kabel/SAT/Internet sowie Carport
Reparaturfonds monatlich € 189,38 - Stand zum 31.12.2025 von € 47.634,96
Kellerabteil und Carportstellplatz inklusive
Ruhige Wohnlage in einer überschaubaren Kleinwohnanlage
Wohnen in Götzis – ruhig gelegen und bestens angebunden
Verfügbarkeit nach Vereinbarung!

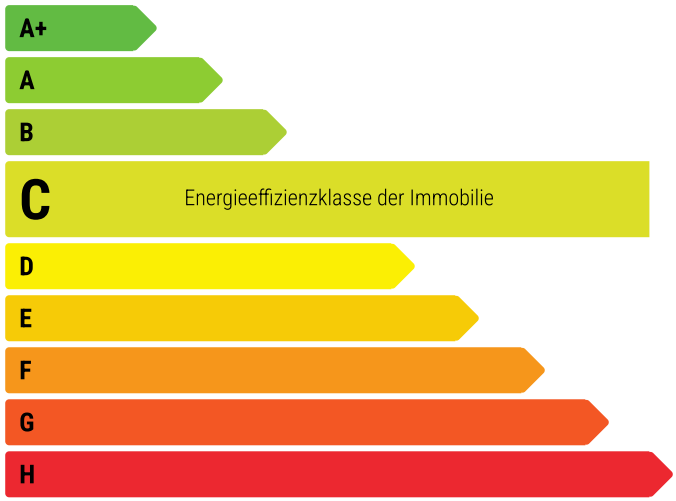
Einziehen, ankommen und genießen!
Diese Gartenwohnung vereint ein großzügiges Raumangebot, zahlreiche Modernisierungen und einen wunderschönen privaten Außenbereich zu einem stimmigen Gesamtpaket.

Ein Zuhause für alle, die Wert auf Wohnqualität, Privatsphäre und entspannte Stunden im eigenen Garten legen.

4you-immo GmbH
Hauptstraße 31c | 6840 Götzis
T + 43 660 9712976
4you-immo.at | office@4you-immo.at

Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Gas-Heizung
Befeuerung/Energieträger	Gas
Baujahr	2000
Letzte Modernisierung	2026
Energiekennwert	82 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	C
Ausweis erstellt am	02.11.2026
Ausweis gültig bis	02.11.2036

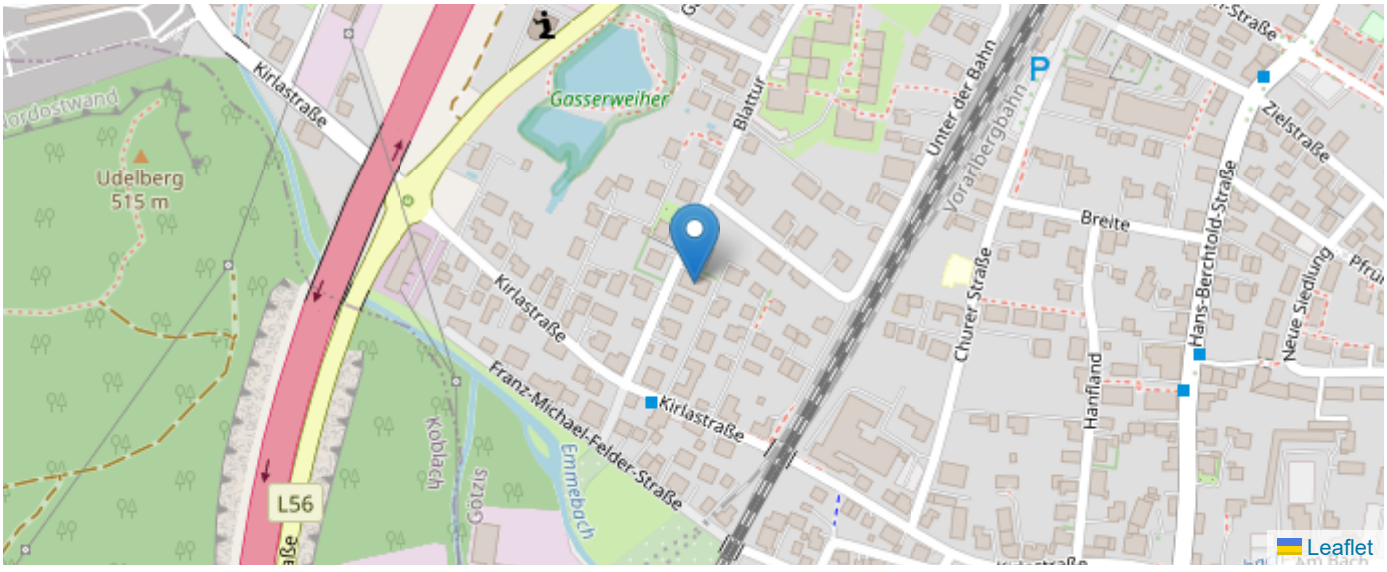


Umfeld der Immobilie

Die Lage im Ortsteil Blattur verbindet angenehme Ruhe mit den Vorzügen einer beliebten Wohngemeinde. Götzis überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ein abwechslungsreiches Freizeit- und Naherholungsangebot.

Auch die verkehrsgünstige Lage innerhalb der Kummenbergregion macht Götzis zu einem attraktiven Wohnstandort.

Karte



Weitere Informationen

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und bei erfolgreichem Verkauf eine Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis fällig wird. Der Kaufvertrag wird von der Mähr Rechtsanwalt GmbH erstellt - die Vertragserrichtungskosten liegen bei 1% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis. Das Exposé wurde nach bestem Wissen zusammengestellt und dient lediglich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag.

Ihr Ansprechpartner



Frau Mag. Hanna Mähr
Geschäftsführerin

Geschäftlich: +43 660 9712976

hanna@4you-immo.at