

WOHNUNGSEXPOSÉ

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Götzis

Dr. Alfons-Heinzle-Straße 59a | Haus B | Top 9 | 1. Obergeschoss



Eine sehr gepflegte, 2019 fertiggestellte Wohnung mit durchdachtem Grundriss, rund 69 m² Wohnfläche und einem großzügigen, überdachten Balkon von rund 20 m². Hochwertige Ausstattung, Eichenparkett, moderne DAN-Küche mit AEG-Geräten, Kellerabteil und Tiefgaragenabstellplatz machen die Wohnung besonders attraktiv.

Adresse	Dr. Alfons-Heinzle-Straße 59a, 6840 Götzis
Objekt	3-Zimmer-Wohnung, Haus B, Top 9, 16 Parteien
Etage	1. Obergeschoss
Wohnnutzfläche	ca. 69 m ²
Balkon / Außenfläche	ca. 19 m ²
Kelleranteil	4,82 m ²
Parken	1 Tiefgaragenabstellplatz
Fertigstellung	2019
Energie	HWB 23, Energieausweis 2017 liegt vor, Erdgasheizung + Solarthermie
Zustand	sehr gepflegt, hochwertig ausgestattet
Kaufpreis	auf Anfrage

Highlights auf einen Blick

- ca. 69 m² Wohnfläche plus ca. 20 m² Balkon / Außenfläche
- großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit hochwertiger Eckküche
- DAN-Küche mit AEG-Geräten und moderner, klarer Linienführung
- zwei gut nutzbare Schlafzimmer: Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer
- Bad mit Badewanne, Duschlösung, WC und Waschmaschinenanschluss
- Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen, Badezimmer verfliest
- Abstellraum direkt in der Wohnung, zusätzlicher Kelleranteil mit 4,82 m²
- 1 Tiefgaragenabstellplatz
- energieeffiziente Ausführung: HWB 23, Erdgasheizung und Solarthermieanlage (aktuelle Betriebskosten rd. 300 EUR)
- sehr guter, gepflegter Zustand; Fertigstellung 2019
- große Fensterflächen und freundliche, helle Raumwirkung

Objektbeschreibung

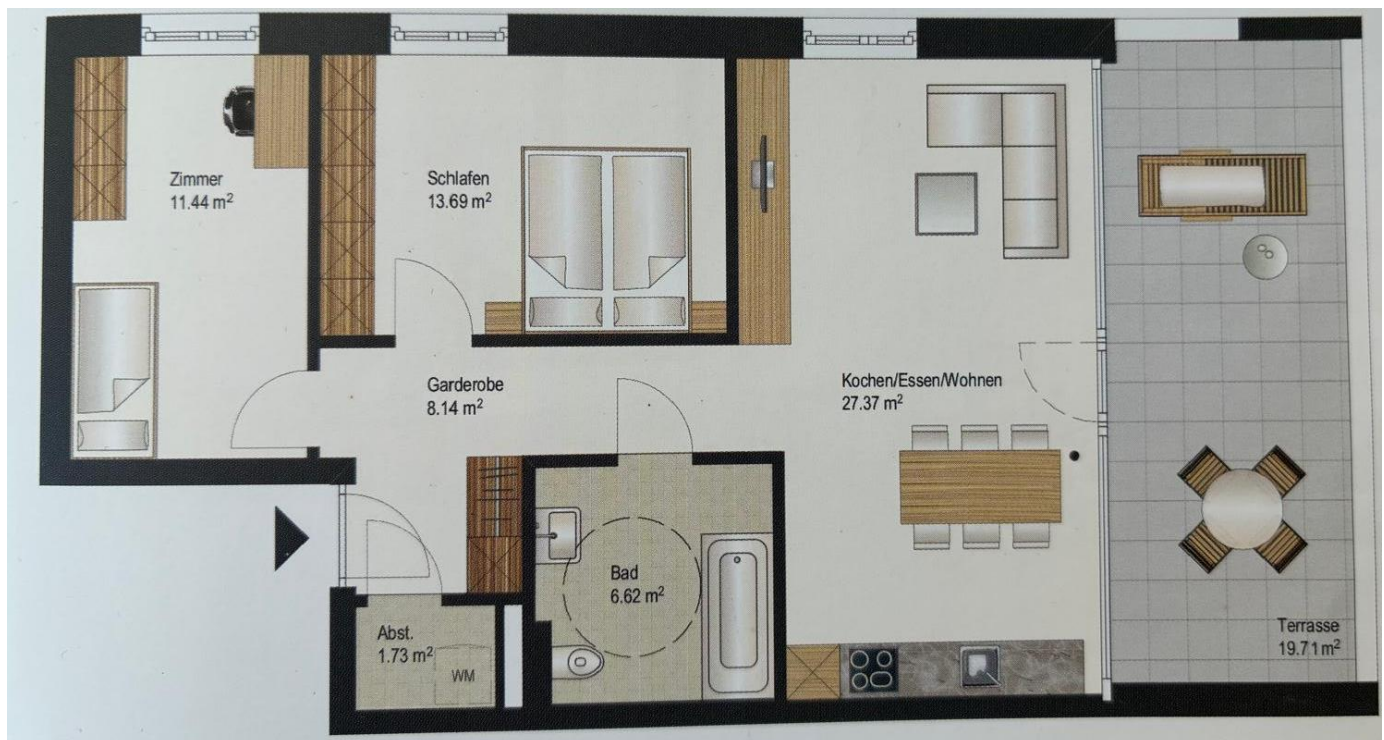
Die Wohnung befindet sich in Haus B der Wohnanlage in der Dr. Alfons-Heinzle-Straße 59a in Götzis. Top 9 liegt im 1. Obergeschoss und überzeugt durch eine kompakte, sehr gut verwertbare Raumaufteilung. Der Wohn-Ess-Bereich öffnet sich zur großzügigen Außenfläche und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die helle Gestaltung, der Eichenparkettboden und die hochwertige Küche schaffen einen modernen, wohnlichen Gesamteindruck.

Der Grundriss bietet neben dem Wohn-Ess-Bereich zwei getrennte Zimmer, ein Badezimmer, Vorraum/Garderobe und einen Abstellraum. Gegenüber dem ursprünglichen Plan wurden einzelne Details angepasst: Die Waschmaschine befindet sich heute im Badezimmer, die Küche ist als Eckküche ausgeführt und die tatsächliche Möblierung im Schlafzimmer weicht von der schematischen Bettposition im Plan ab.

Raumprogramm

Raum	Fläche laut Plan	Nutzung / Qualität
Wohn-Ess-Bereich	ca. 27,37 m ²	offener, heller Mittelpunkt der Wohnung mit Zugang zum Balkon
Schlafzimmer	ca. 13,69 m ²	ruhiger Rückzugsbereich mit großem Einbauschränk
Kinder-/Arbeitszimmer	ca. 11,44 m ²	flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar
Garderobe / Vorraum	ca. 8,14 m ²	praktische Erschließung, Platz für Garderobenmöbel
Bad	ca. 6,62 m ²	verfliest, mit Wanne/Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschine
Abstellraum	ca. 1,73 m ²	zusätzlicher Stauraum direkt in der Wohnung
Balkon / Außenfläche	ca. 19,71 m ²	großzügige private Außenfläche

Flächen laut vorliegendem Plan mit kleineren Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung; Gesamtwohnfläche ca. 69 m².



Lage und Wohnanlage

Die Wohnung befindet sich in Götzis, Dr. Alfons-Heinzle-Straße 59a. Innerhalb der Anlage liegt die Wohnung im Haus B. Die Bebauung ist modern, klar strukturiert und auf eine zeitgemäße, energieeffiziente Wohnqualität ausgelegt. Die Lage in Götzis verbindet eine gewachsene Wohnumgebung mit guter Alltagstauglichkeit.



Lageplan: Haus B an der Dr. Alfons-Heinzle-Straße



Wohnanlage Rückansicht Gebäude

Wohn-Ess-Bereich

Der Wohn-Ess-Bereich ist der zentrale Treffpunkt der Wohnung. Küche, Essen und Wohnen sind offen miteinander verbunden, zugleich bleibt die Möblierung klar zониert. Die großzügige Außenfläche erweitert den Wohnraum und steigert die Wohnqualität deutlich.



Blick in den Wohnbereich



Essplatz und Wohnzone



Wohn-Ess-Bereich mit hochwertiger Eckküche



DAN-Küche mit AEG-Geräten und integriertem Stauraum

Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer

Die zwei getrennten Zimmer bieten eine hohe Nutzungsflexibilität. Das Schlafzimmer verfügt über einen großflächigen Schrank, der nach Möglichkeit in der Wohnung bleiben soll. Das zweite Zimmer eignet sich als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.



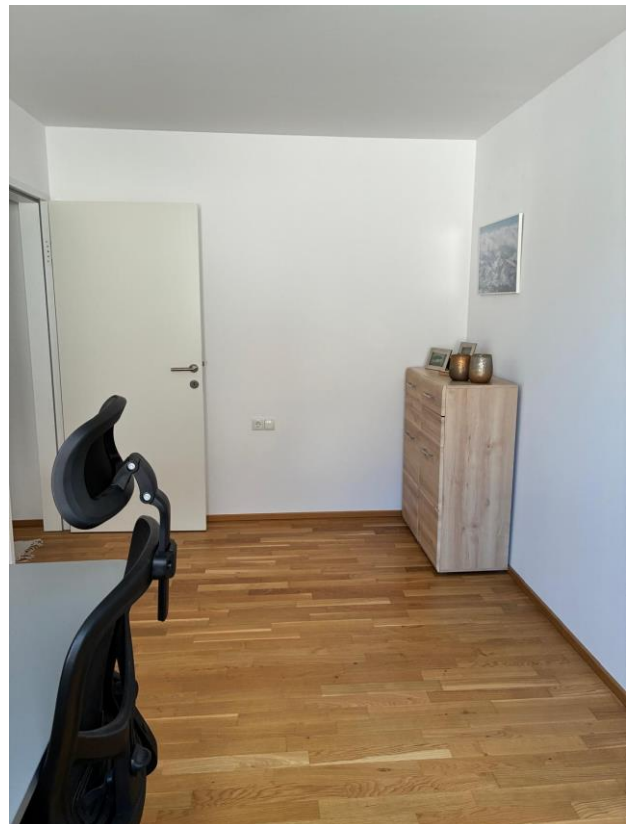
Schlafzimmer mit großem Schrank



Schlafzimmer, Blick Richtung Fenster



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer, flexibel nutzbar

Bad, Vorraum und Stauraum

Das Badezimmer ist modern und pflegeleicht ausgeführt. Die Waschmaschine ist im Badezimmer untergebracht. Der Vorraum mit Garderobenbereich und der Abstellraum schaffen zusätzlichen Stauraum im Alltag.



Bad mit Wanne, Duschmöglichkeit und Waschmaschine



Bad mit Waschtisch, WC und Spiegelschrank



Vorraum / Eingangsbereich



Garderobe, nach Möglichkeit in der Wohnung verbleibend

Energie und Gebäudetechnik

Die Wohnung bzw. Wohnanlage wurde energieeffizient errichtet. Beheizt wird mittels Erdgasheizung, ergänzt durch eine Solarthermieanlage. Laut vorliegenden Angaben beträgt der Heizwärmebedarf HWB 23. Ein Energieausweis aus dem Jahr 2017, erstellt vor Errichtung des Gebäudes, liegt vor.

Besichtigungen und Kaufabwicklung

Besichtigungen nach Vereinbarung. Kaufpreis auf Anfrage bzw. nach Vereinbarung. Die teilweise Übernahme von Möbeln kann individuell abgestimmt werden; insbesondere Garderobe und Schlafzimmerkasten sollen nach Möglichkeit in der Wohnung verbleiben und können gegen Aufpreis übernommen werden.

Hinweis

Dieses Exposé wurde auf Basis der vorliegenden Angaben, Pläne und Fotos erstellt. Flächenangaben sind circa-Angaben bzw. laut Plan. Für die tatsächliche Ausführung sind die Objektunterlagen, der Energieausweis, Wohnungseigentumsunterlagen und der Kaufvertrag maßgeblich. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.