

Wohnen, Arbeiten, Ankommen alles unter einem Dach

6840 Götzis, Im Forst/Hauptstraße 26, Top 9/21/47

GSTNr. 267/1, EZ 3515, KG 92110 Götzis



Dieses Loft ist kein reines Wohnobjekt, sondern ein Raum mit besonderer Energie – offen für Arbeiten, Gestalten, Präsentieren, vielleicht auch Wohnen. Genau darin liegt sein Wert: in der Freiheit, wie Menschen ihn nutzen können.

Kaufpreis
€ 299.000,-

3
GESCHOSSE

BJ 1982

LOFT MIT
CHARAKTER

FERNWÄRME

PKW-STELLPLATZ
& KELLERABTEIL

ZENTRALE
LAGE



Ansprechpartnerin:
Mag. Hanna Mähr
Immobilien Büro
4you-immo GmbH

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976

4you
immo

ECKDATEN

- 3 Geschosse (Keller-/Erd-/Obergeschoss) mit einer Wendeltreppe verbunden
- jeweils ca. 22m² gesamte Fläche somit rund 66m² (inkl. KG)
- Raumhöhe: EG ca. 2,97m, OG ca. 2,48m und KG ca. 2,30m
- Baujahr 1982
- Kernsanierung, komplett entkernt und mit atmungsaktiven Lehmputz ausgestattet - sorgt für ein angenehmes Raumklima
- Heizung: Fernwärme
- Energieausweis: vorhanden
- Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil zur exklusiven Nutzung
- beste Sichtbarkeit in sehr zentraler Lage mit viel Frequenz in Götzis
- einladende Schaufenster im EG
- individuell nutzbar (Möglichkeit Wohnen und Arbeiten zu verbinden)
- Waschbecken und WC im OG bereits vorhanden, weitere Anschlüsse vorbereitet
- separate Eingänge in jedem Geschoss, 1.OG auch separat zum Wohnen oder vermieten geeignet (Wohnungswidmung vorhanden)



LAGE

Mit der Adresse Hauptstraße 26 bewegen Sie sich mitten im lebendigen Ortskern von Götzis, einer Marktgemeinde im Vorarlberger Rheintal, die sich in den letzten Jahren als ein attraktiver Wohn-, Shopping- und Gewerbestandort etabliert hat.

Zentrale und gut erreichbare Lage

Die Hauptstraße zählt zu den zentralen Verkehrs- und Geschäftsachsen von Götzis – damit ist eine hervorragende Sichtbarkeit und Erreichbarkeit gegeben. Direkt an der Adresse lassen sich Geschäftslokale finden, die vom Standort profitieren.

Optimale Nutzungsmöglichkeiten

Die Lage eignet sich sowohl für Wohnen als auch Gewerbe: Die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen macht den Standort sehr flexibel nutzbar – ideal für Kapitalanlage, Büronutzung oder Wohnraum mit sehr guter Infrastruktur. Im Zentrum von Götzis wird gezielt auf Nahversorgung und Aufenthaltsqualität gesetzt.

Götzis zeichnet sich durch eine belebte Ortsmitte aus – mit einer Fußgängerzone „Am Garnmarkt“ und Fachgeschäften entlang der Hauptstraße. Diese Qualität macht den Standort auch für Mieter bzw. Bewohner attraktiv, die kurze Wege schätzen und zentral leben wollen.

Entwicklungsperspektive & Qualität der Umgebung

Das Gemeindegebiet investiert in eine moderne Infrastruktur – etwa durch ein Straßen- und Wegekonzept zur Beruhigung und Attraktivierung des Verkehrsraums im Zentrum. Zudem werden zentrale Areale wie am Garnmarkt aktiv weiterentwickelt, was auf eine positive Standortdynamik hinweist.

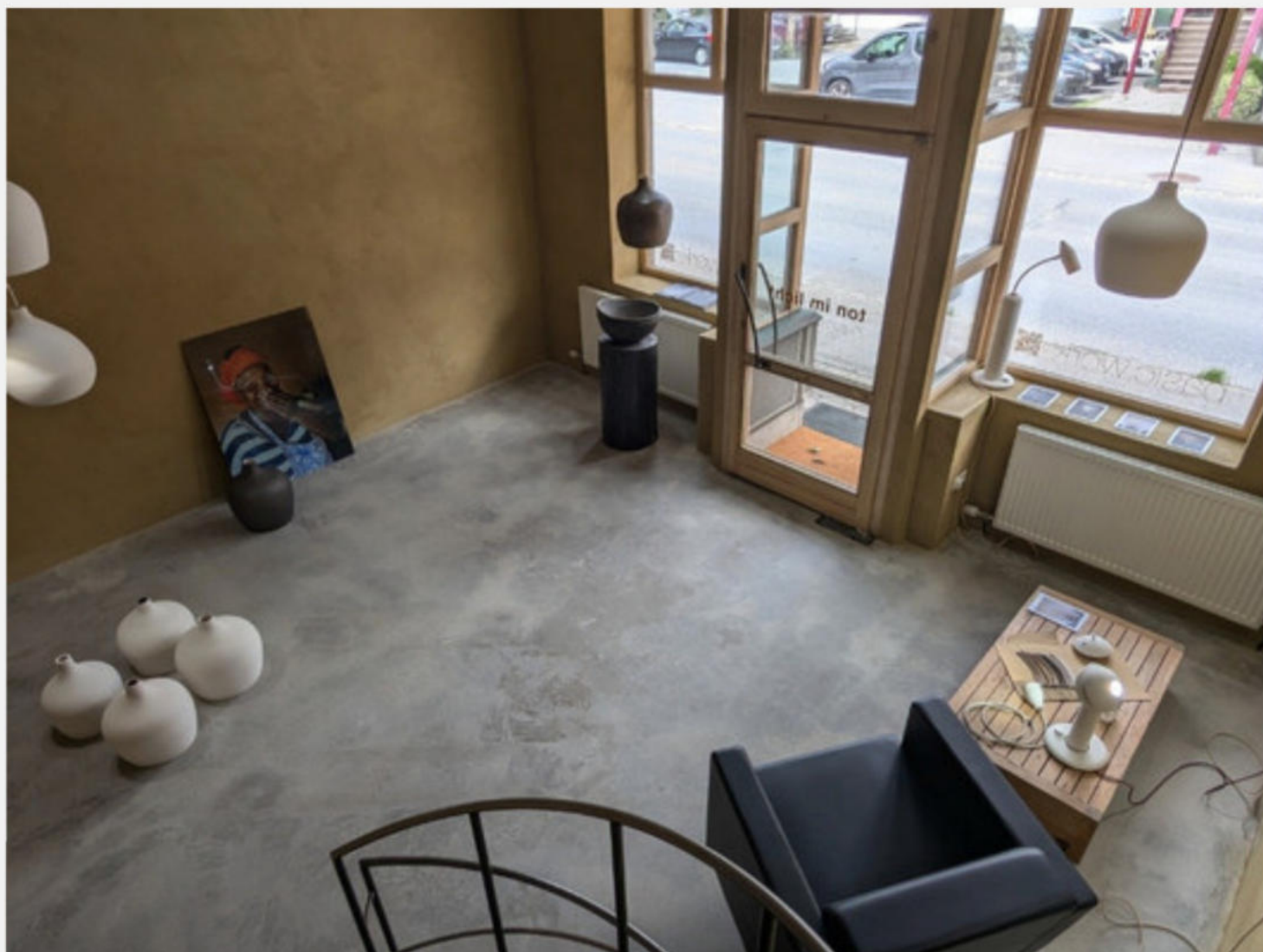
Fazit

Die Adresse Hauptstraße 26 bietet somit eine Top-Lage im Herzen von Götzis – mit sehr guter Anbindung, hoher Sicht- und Erreichbarkeit, vielfältiger Nutzung und stabiler Nachfrage. Ideal für Investitionen oder Nutzung mit Anspruch an urbanes Umfeld und kurze Wege im Alltag.

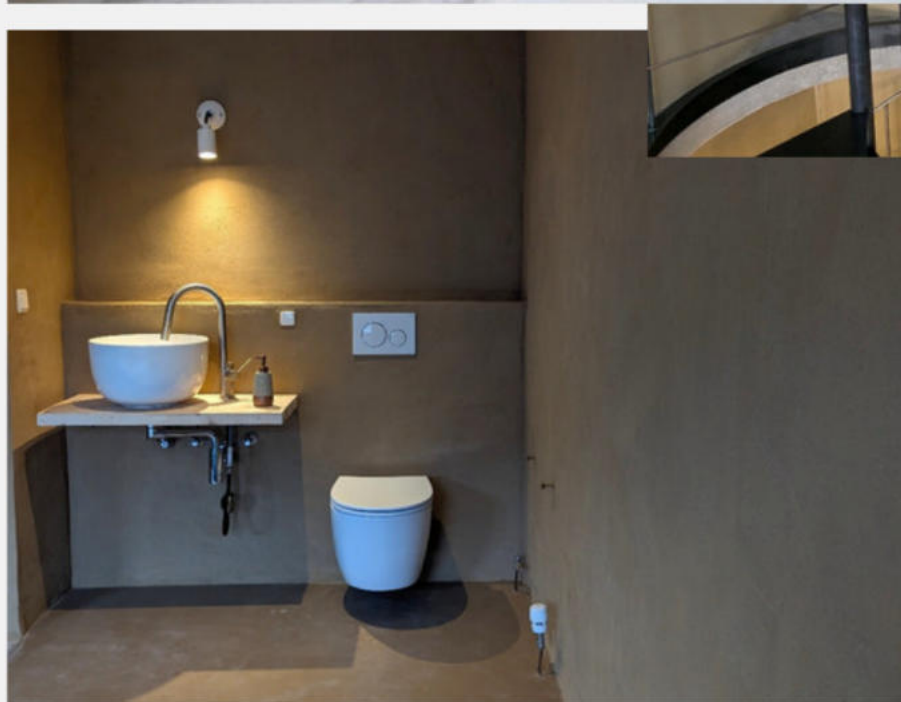
IMPRESSIONEN



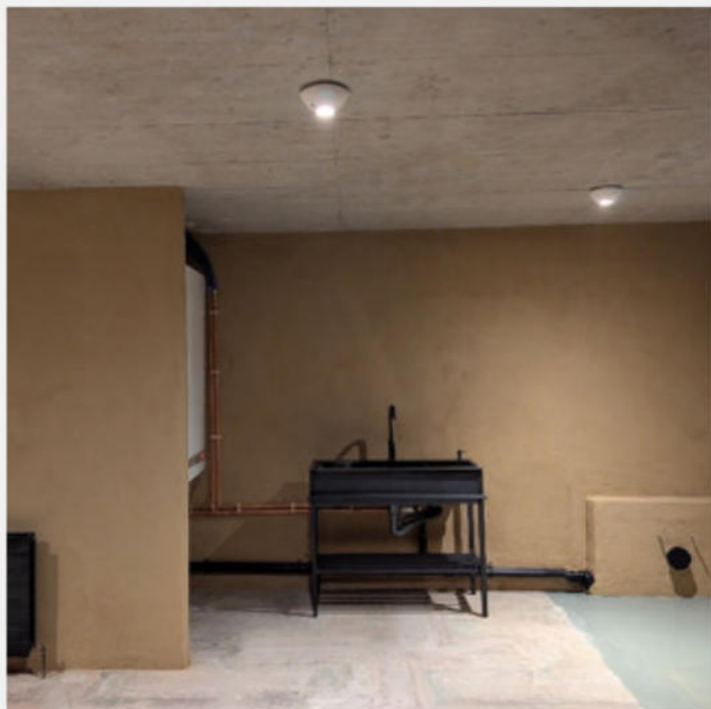
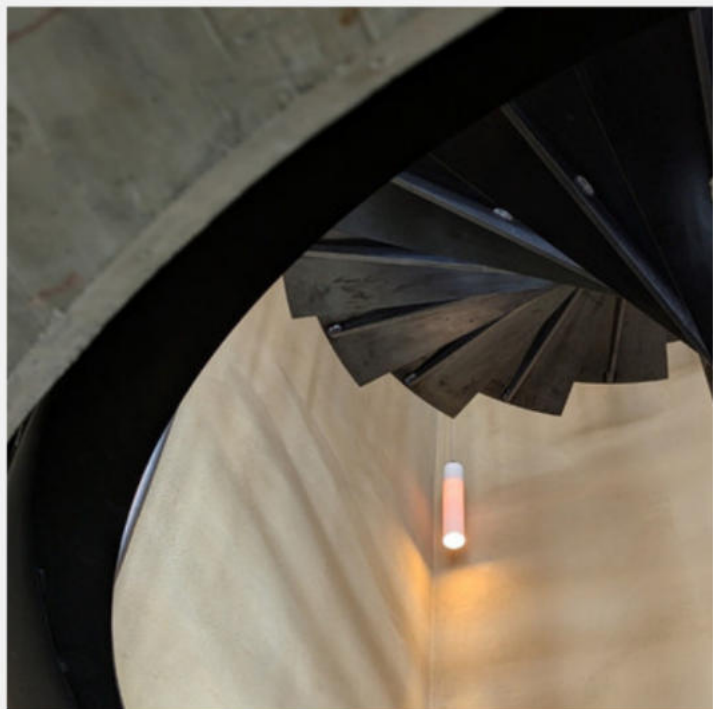
IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN

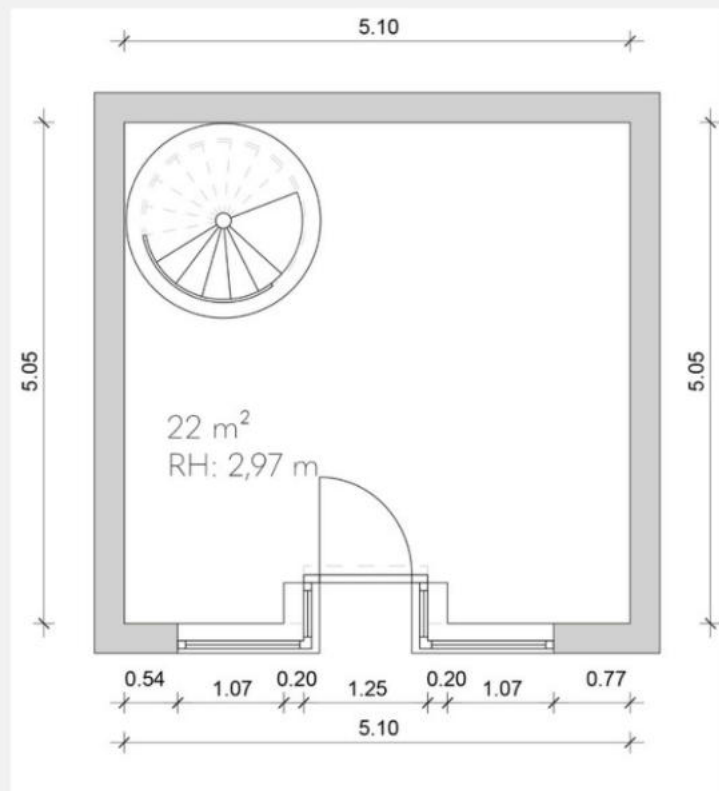


IMPRESSIONEN

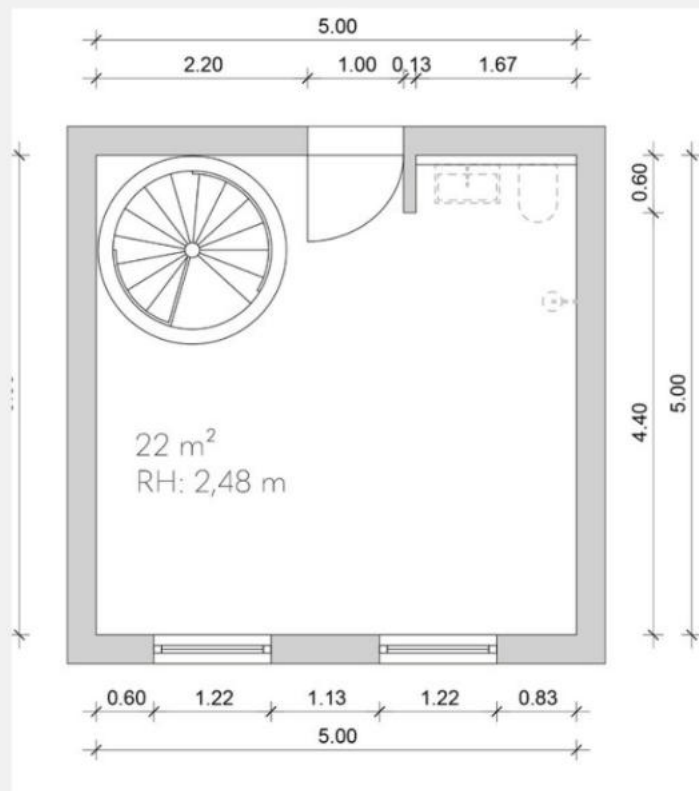


GRUNDRISSSE

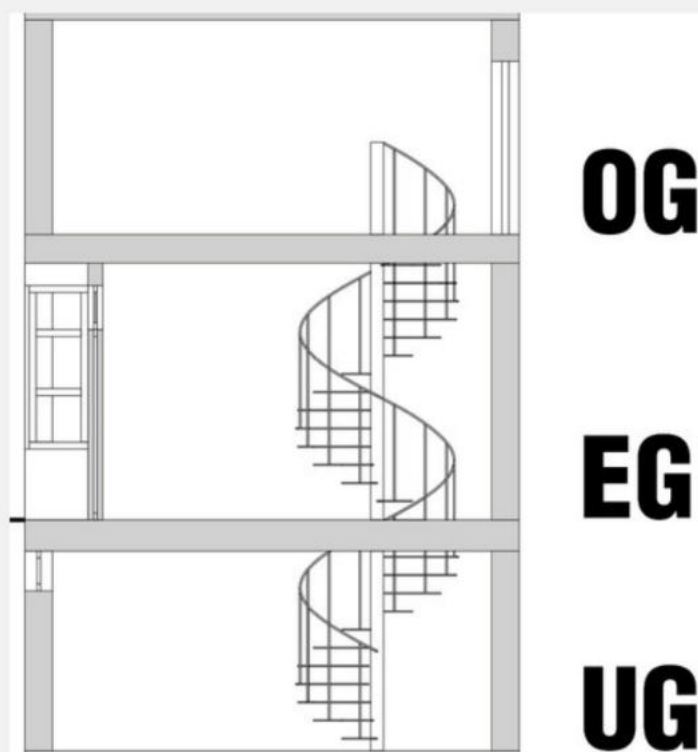
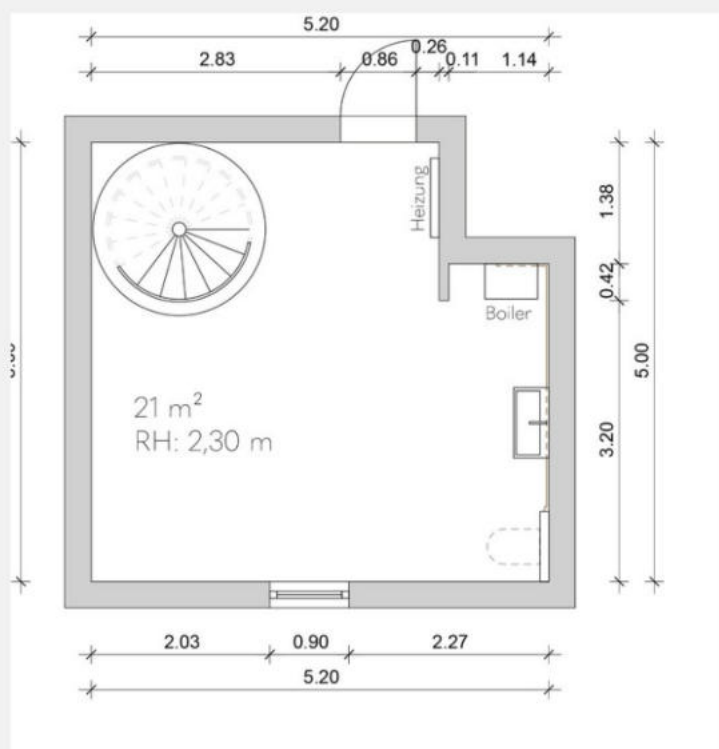
ERDGESCHOSS



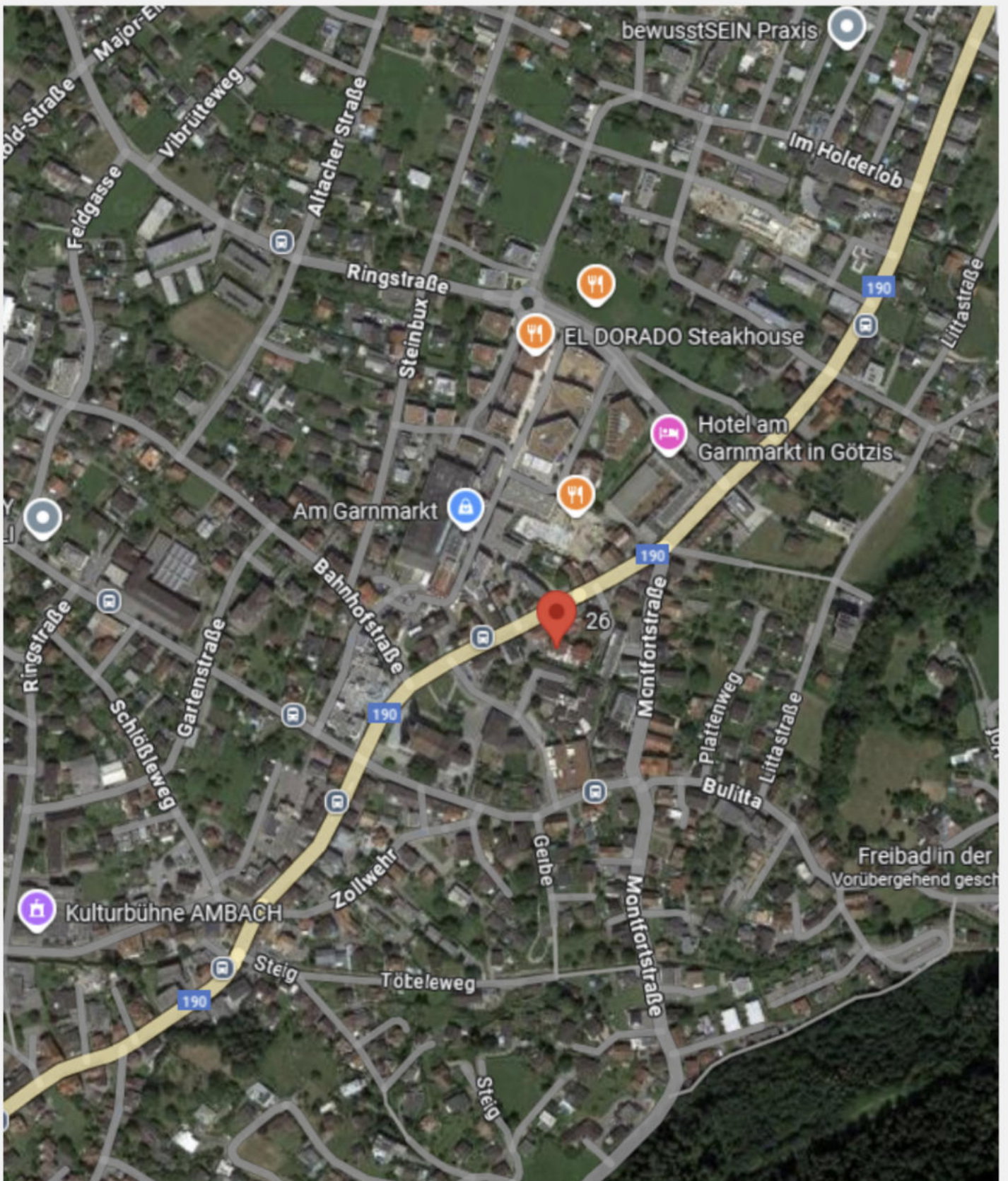
OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



LUFTBILD



KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

Dieses Loft ist mehr als ein Objekt – es ist ein Raum für Menschen mit Idee und Haltung.

Ob Atelier, Studio, Wohnen oder Arbeiten: hier darf Neues entstehen.
Ein Ort mit Charakter, der berührt, statt nur zu gefallen im Zentrum von Götzis – vielseitig nutzbar.

Ein Ort mit Charakter, Licht und Struktur, dient derzeit als Ausstellungsraum für keramische Leuchten.

Das Ergebnis ist ein klarer, loftartiger Raum mit Seele – bereit für Neues.

Ein Ort für Menschen mit Ideen.

Für Handwerk, Gestaltung oder stilles Wirken.
Ein Raum, der atmet. Bereit für neue Ideen.

Kaufpreis: € 299.000,-

Betriebskosten derzeit € 310,00* (exkl. Strom)

Nebenkosten:

Grundbuchseintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Maklerhonorar 3% zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung 1% zzgl. 20 USt.

*Die Betriebskosten sind derzeit aufgrund der Umbaumaßnahmen höher angesetzt als üblich.

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. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen.



Konnten wir Ihr Interesse wecken?



Immobilien Büro
4you-immo GmbH

Ansprechpartnerin:
Mag. Hanna Mähr

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976