



EXKLUSIVE TERRASSENWOHNUNG · GÖTZNER BERG

Wohnen im Grünen mit Weitblick – am Götzner Berg.

BERG 49, TOP 02

6840 GÖTZIS · VORARLBERG

EXPOSÉ · 2026

PRIVATVERKAUF · PROVISIONSFREI

DAS OBJEKT

Auf einen Blick

Grosszügig geschnittene 3-Zimmer-Terrassenwohnung in ruhiger, sonniger Hanglage am Götzner Berg – unverbaut, im Grünen und dennoch nur wenige Minuten von der Ortsmitte entfernt.

Erstbezug 2021, barrierefrei mit Lift erreichbar, mit hochwertiger Ausstattung und eigener Gartenterrasse mit Bergblick.



WOHNFLÄCHE

99,81 m²

lt. Wohnungsplan

TERRASSE

ca. 34 m²

Garten- und Bergblick

LAGE IM HAUS

Mittelgeschoss

barrierefrei mit Lift

ZIMMER

3 Zimmer

aktuell genutzt · 4-Zimmerwohnung baulich vorbereitet

BAUJAHR

2021

Erstbezug

ENERGIE

Klasse A/A+

Erdwärme

KAUFPREIS

€ 730.000,- · inkl. Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz

BESONDERE QUALITÄTEN

- Unverbaute, sonnige Hanglage im Grünen mit freiem Blick auf das Rheintal und die Berge
- Barrierefreie Wohnung im Mittelgeschoss mit Lift-Zugang und eigener Terrasse
- Energieklasse A/A+, sehr feines Raumklima dank kontrollierter Be- und Entlüftung
- Maßgeschneiderte Hütle-Küche und passgenaue Einbaugarderobe
- Kellerabteil, Tiefgaragenstellplatz und ausreichend Gästeparkplätze inbegriffen

Wohnen im Grünen mit Weitblick



UNVERBAUT. RUHIG. IM GRÜNEN.

Die Wohnanlage „Wohnen am oberen Berg“ liegt in ruhiger, sonniger Hanglage oberhalb von Götzis – umgeben von Wiesen und Wald, mit freiem, unverbautem Blick über das Rheintal bis zu den umliegenden Bergen.

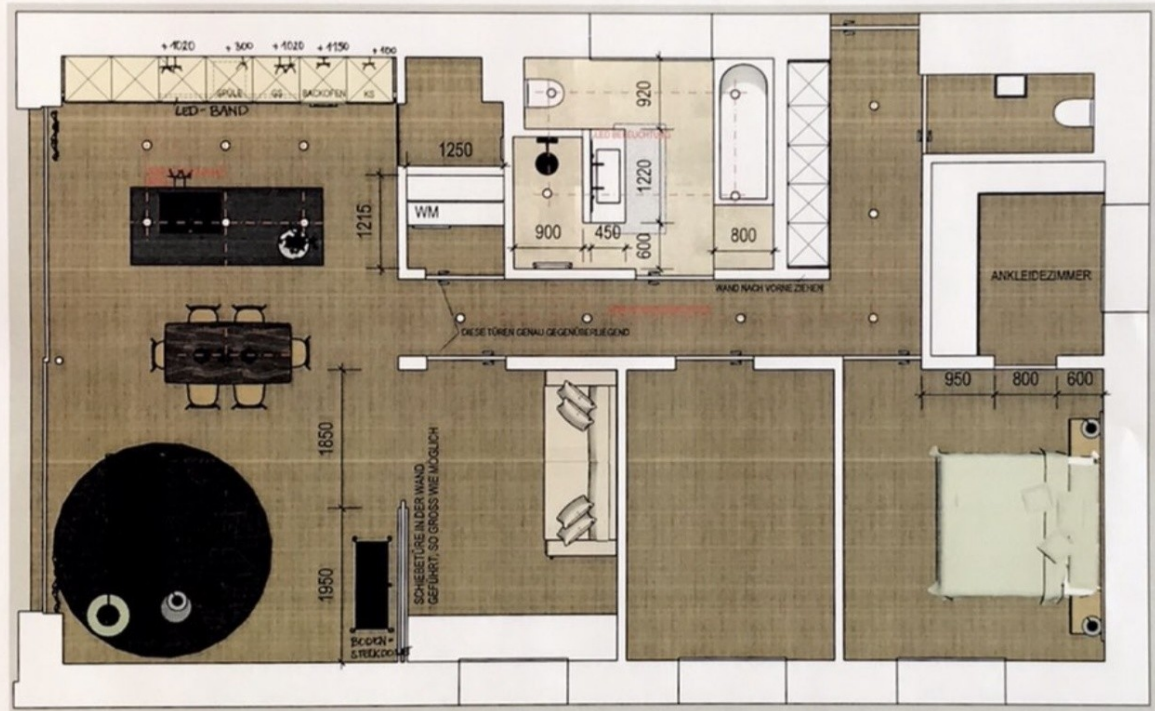
Die Wohnung liegt im Mittelgeschoss des straßenseitigen Gebäudes – markiert im Bild links.



LUFTAUFNAHME · LAGE AM HANG MIT BLICK INS RHEINTAL

Offen, hell und durchdacht

Die offene Wohnküche mit angrenzendem Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich über bodentiefe Fenster zur Terrasse. Ein separates Ankleidezimmer, ein Bad und ein Gäste-WC ergänzen den durchdachten Grundriss.



ANMERKUNGEN

BELEUCHTUNG

- SPOTS BREITSTRAHLEND
- DECKENBÜNDIG EINGELASSEN
- IMMER MITTIG (SYMMETRISCH) PLATZIERT (GANG, KÜCHE,...)
- NICHT DEFINIERTE LEUCHTEN GILT DER STANDART-AUSLASS

WOHNUNGSGRUNDRISS TOP 02 MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

RAUMAUFTEILUNG

- Offene Wohnküche mit Wohn- und Essbereich, Zugang zur Terrasse
- Zur Zeit als 3-Zimmerwohnung genutzt (Elternschlafzimmer und Kinderzimmer) – 4-Zimmerwohnung baulich vorbereitet, es muss nur noch eine Wand eingezogen werden
- Bad mit Badewanne, separater Regendusche und WC, warme Beigefliesung
- Gäste-WC im Eingangsbereich



KINDERZIMMER

Kochen, essen, ankommen.

Kochinsel, Esstisch und Sitzbereich bilden einen zusammenhängenden Raum, der sich über bodentiefe Fenster zur Terrasse öffnet. Hochwertiger Eichenparkettboden zieht sich durch alle Wohnräume.



WOHN-ESSBEREICH



KÜCHE



KÜCHENDETAIL



ESSBEREICH MIT OFFENER KÜCHE IM HINTERGRUND

Hochwertig gebaut. Zeitgemäß ausgestattet.

AUSSTATTUNG & EINBAUTEN

- Passgenaue Einbaugarderobe
- Hochwertige Küche der Firma Hütler
- Durchgehender Eichenparkettboden
- Ankleideraum mit passgenauen Einbauschränken
- Separater Waschraum
- Speisekammer, Zugang direkt von der Küche (nicht fest verbaut)

KOMFORT & TECHNIK

- Heizung über Erdwärme (Sole-Wasser-Wärmepumpe)
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und Kühlfunktion
- Bodentiefe Holz-Fenster mit Dreifachverglasung
- Eigene, wettergeschützte Terrasse
- Sehr feines, angenehmes Raumklima ganzjährig
- Elektrische Jalousien in allen Wohnräumen

HEIZUNG

Erdwärme

Sole-Wasser-Wärmepumpe

ENERGIEAUSWEIS

HWB 18,2

Klasse A · fGEE 0,58 (A+)

LÜFTUNG

Kontrolliert

Wärmerückgewinnung + Kühlung

Komfort im Alltag

Ein großzügiges Bad mit Badewanne, separater Regendusche und WC – gestaltet in warmen Beigetönen – sorgt für Wohlfühlmomente im Alltag. Ein zusätzliches Gäste-WC im Eingangsbereich sowie der eigene Ankleideraum mit passgenauen Einbauschränken runden die Ausstattung ab.



BAD MIT BADEWANNE



BAD – SEPARATE REGENDUSCHE



ANKLEIDEZIMMER



GÄSTE-WC IM EINGANGSBEREICH

Am Berg, im Grünen, nah am Ort



Die eigene Terrasse öffnet sich zu Wiesen, Wald und Bergen – ein ruhiger, unverbauter Rückzugsort direkt vor der Haustüre. Rad- und Wanderwege beginnen unmittelbar am Haus.

Und trotzdem ist die Ortsmitte von Götzis mit Geschäften, Schulen und der Anbindung an die Rheintal-Autobahn (A14) rasch erreichbar. Auf dem Areal stehen zudem ausreichend Gästeparkplätze zur Verfügung.



TERRASSE – ANSICHT



BLICK ÜBER GÖTZIS INS RHEINTAL

Die wichtigsten Fakten

Adresse	Berg 49, Top 02, 6840 Götzis (Vorarlberg)
Wohnfläche	99,81 m² (lt. Wohnungsplan)
Zimmer	Aktuell als 3-Zimmerwohnung genutzt; 4-Zimmerwohnung baulich vorbereitet (Wand muss nur noch eingezogen werden)
Terrasse	ca. 34 m², mit Garten- und Bergblick
Lage im Haus	Mittelgeschoss, mittlere Wohnung in Haus 1 – barrierefrei mit Lift, eigene Terrasse
Baujahr	2021, Erstbezug
Keller	Kellerabteil, ca. 8 m²
Tiefgarage	1 Tiefgaragenstellplatz (Top TG07) inklusive
Heizung / Energie	Erdwärme (Sole-Wasser-Wärmepumpe), kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und Kühlfunktion
Energieausweis	HWB 18,2 kWh/m²a (Klasse A) · fGEE 0,58 (Klasse A+)

KAUFPREIS

€ 730.000,–

Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz (Top TG07) im Preis inbegriffen

PRIVATVERKAUF · GÖTZNER BERG

Gut informiert entscheiden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

KONTAKT

Johanna und Gabriel Stoll

Telefon 0664 928 40 43

E-Mail stoll.johanna@gmx.at

Besichtigungen nach Vereinbarung

Privatverkauf direkt von der Eigentümerin – provisionsfrei, ohne Maklergebühren.

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; Irrtum und Änderungen vorbehalten.