

EXPOSÉ

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Blick ins Grüne – ruhig gelegen & sofort bezugsbereit in Götzis

Kaufpreis Wohnung inkl. Aussenstellplatz: € 349'000.-

Kaufpreis Tiefgaragenplatz: € 20'000.-



OBJEKTbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine attraktive, 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Götzis (Littastraße 46/Top 9). Diese helle Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne sowie eine bereits modernisierte Ausstattung inklusive neuer Küche – ideal für alle, die ohne großen Aufwand einziehen möchten.

Auf rund 78.52 m² Wohnfläche, bietet die Immobilie ein angenehmes Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles mit Platzbedarf.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit mehrheitlich Eigentümern.



LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine perfekte Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Gebiete.

AUSSTATTUNG:

- 3 Zimmer auf 78.52m² (1. OG Südwestseite)
- Heller Wohn- und Essbereich
- Großzügiger Balkon (11.30m²)
- Ruhige Lage mit 15 Gehminuten zum Garnmarkt
- Gute Infrastruktur (Lidl, Hofer, dm, Bäckerei Ruetz in Gelnähe)
- Eigener Kellerraum
- Außenstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz
- Waschraum mit Anschluss für eigene Waschmaschine sowie Möglichkeit zum Wäschetrocknen
- sofort beziehbar



BEREITS MODERNISIERT

Die Wohnung wurde in wesentlichen Bereichen modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, sofort bezugsbereiten Zustand:

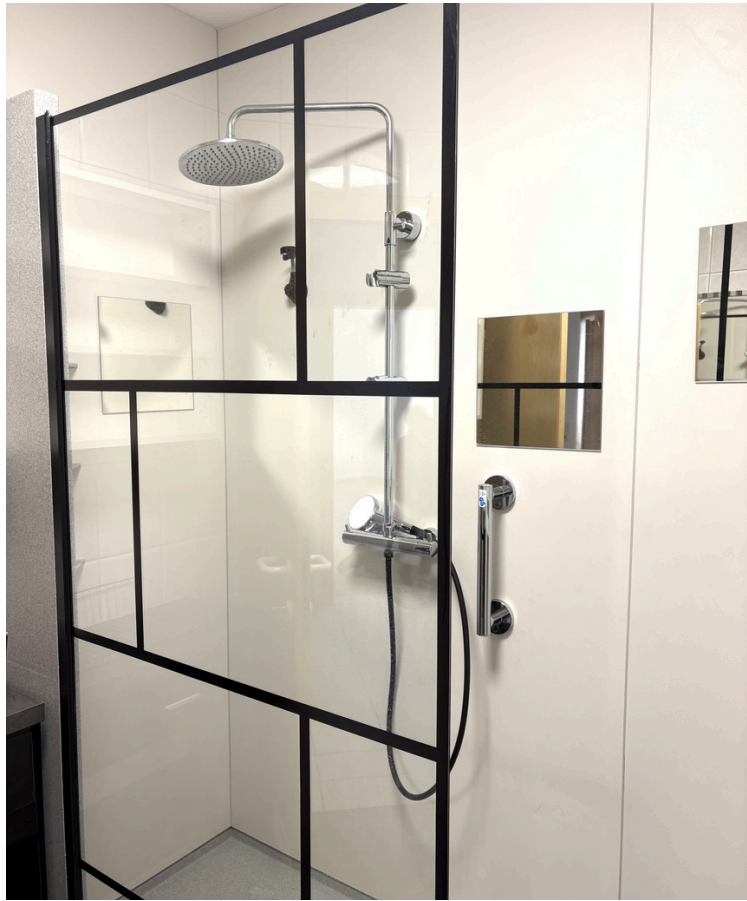
- Neue, hochwertige Einbauküche mit großem Kühlschrank, separaten Gefrierfächern, indirekter dimmbarer Beleuchtung sowie Geschirrspüler und durchdachtem Abfallsystem, Induktions Ceran-Kochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube
- Neuer Fußboden im Wohnbereich für ein modernes Wohngefühl
- Frisch gestrichene Räume, die ein helles und freundliches Ambiente schaffen
- Sanierter Balkon (2022) mit pflegeleichten Feinkeramikfliesen



BALKON

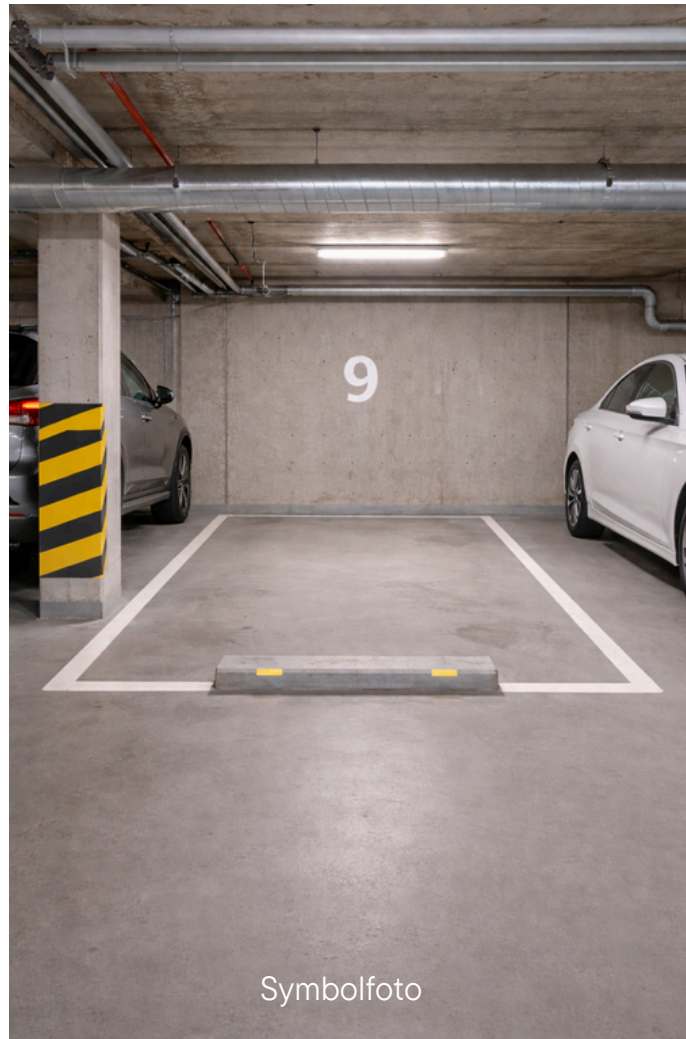
Ein besonderes Highlight ist der großzügige und überdachte Balkon (ca. 11.30 m²), der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und zum Entspannen einlädt. Der Blick ins Grüne und die Ruhe laden zum Entspannen ein.

Der Balkon wurde 2022 neu saniert und besticht mit schönem, einfach zu reinigendem Feinkeramikfliesen in mittelgrau. Es ist ein kindersicheres Geländer vorhanden sowie eine Markise.



BADEZIMMER & UND SEPARATES WC

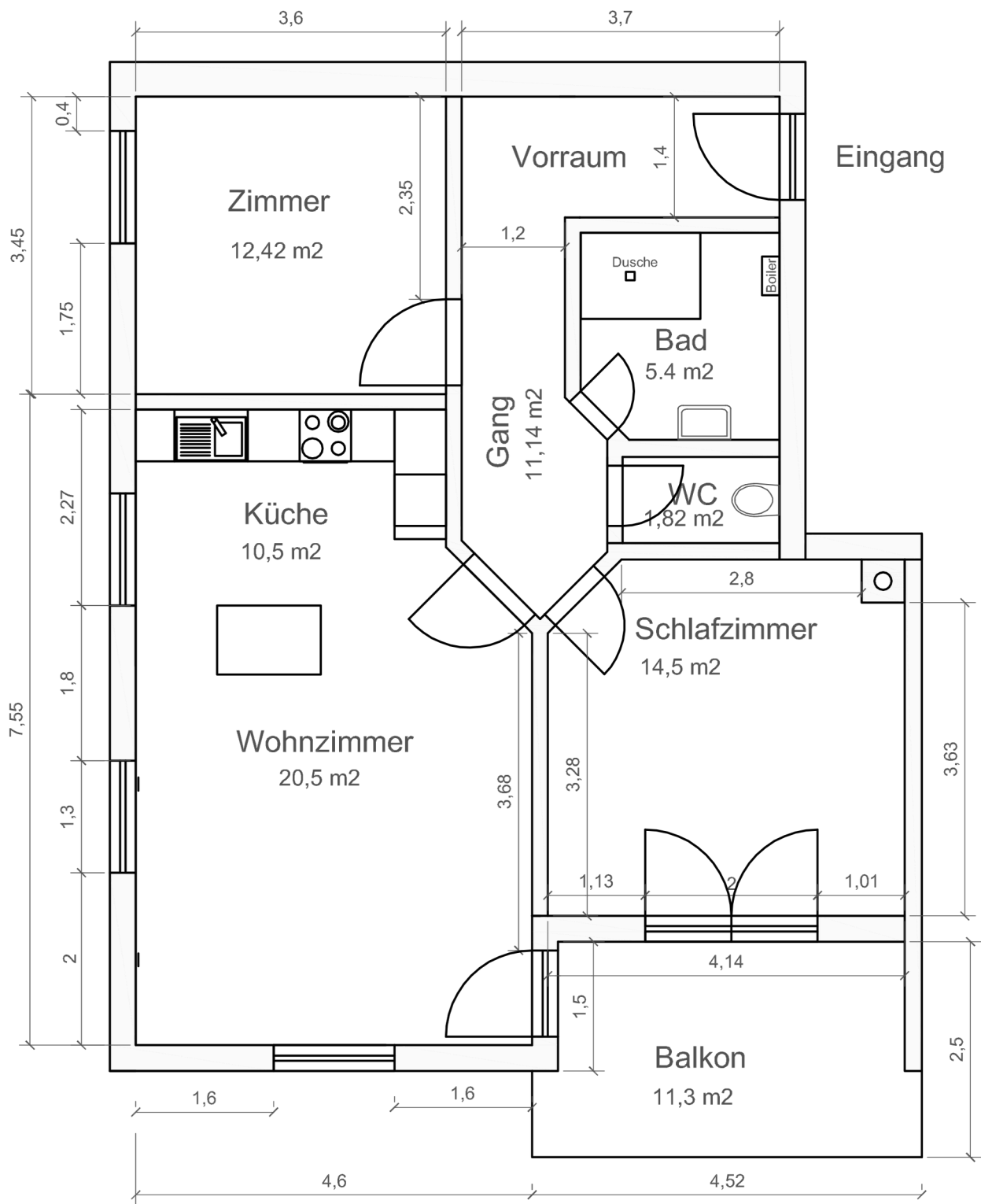




TIEFGARAGENPLATZ:

Großzügiger Tiefgaragenplatz – zusätzlicher Außenstellplatz bereits im Kaufpreis der Wohnung enthalten

Kaufpreis Tiefgaragenplatz: €20'000.-



GRUNDRISS

DATEN

Stockwerk: 1. Obergeschoss (Südwestseite)

Wohnfläche: 78,52 m²

Balkon: 11.30 m²

Keller: 9,20 m²

TG-Platz: TG-Stellplatz Nr. 9 und Außenstellplatz Nr. 9

Bauweise: Außenwände gemauert oder in Stahlbeton mit Außendämmung

Fassade: Putz, Außendämmung mit Kork

Innenwände: gemauert oder
in Beton

Decken: massiv, in Stahlbeton

Dach: Walmdach, Eindeckung
aus Betondachsteinen

Stiegenhaus: Fliesen



DATEN

Ausstattung: zentrale Heizanlage, Energieträger Erdgas

Wärmeverteilung: Heizkörper

Warmwasser:
Elektroboiler im Bad

Messeinrichtungen für Kaltwasser,
Heizungsverbrauch, Strom

Fenster: Kunststoff,
2-fach verglast

Sonnenschutz: Klappläden und
Rollläden, Markise beim Balkon

Fußböden:
Küche und Wohnraum Laminat,
übrige Zimmer: Massivholzparkett
Nasszellen & Flur: Fliesen

Balkon: Fliesen
Türen: Holz, mit Holzzargen
(„Holzfuttertüren“)

Einbauküche: neu mit Geschirrspüler, Induktions-Ceran Kochfeld, Backofen,
Kühlschrank mit separaten Tiefkühlfächer

Bad: große Dusche, Waschtisch

WC: WC, Handwaschbecken

Waschmaschine: im allgemeinen Wasch- und Trockenraum mit eigenem
Anschluss



SONSTIGES

Energiekennzahlen: Energieausweis vorhanden

Betriebskosten:

laut Abrechnung 2025: monatlich (Wohnung + TG) € 227.-

Kaufpreis Wohnung (inkl. Aussenstellplatz): € 349'000.-

Kaufpreis Tiefgaragenplatz: € 20'000.-

NEBENKOSTEN:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

Kosten für Vertragserrichtung samt Grundbucheintragung und treuhändischer Abwicklung

Verkauf erfolgt ohne Makler

Kontakt: Elisabeth Längle

0041 78 748 2187

laengle.e@me.com