

Exposé

Dachgeschosswohnung in Götzens

Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen im Zentrum von Götzens



Objekt-Nr. OM-434122

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Max

Kirchplatz 3
6091 Götzens
Tirol
Österreich

Baujahr	2003	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,00 m²	Etage	2. OG
Nutzfläche	20,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen im Zentrum von Götzens

In absolut zentraler Lage von Götzens – in der Kirchstraße unweit des Ortskerns – gelangt diese sehr offene, helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung zum Verkauf. Die Immobilie überzeugt durch ihre charmante Architektur mit Holz-Dachstuhl, ein angenehmes Raumgefühl sowie eine durchdachte Grundrissgestaltung.

Die gemütliche Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von 78,36 m² (Raumhöhe über 1,50 m). Zusätzlich stehen ca. 12,82 m² Nutzfläche unter 1,50 m Raumhöhe zur Verfügung. Die Kombination aus Großzügigkeit und gemütlichen Dachschrägen verleiht der Einheit durch die hohen Räume einen besonderen Wohncharakter.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausführung in Eiche-Massiv, welche der Wohnung eine warme und langlebige Wohnqualität verleiht. In der Küche sowie in den beiden zusätzlichen Zimmern wurden pflegeleichte Fliesen verlegt. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt die in der gesamten Wohnung verlegte Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung gewährleistet.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und zusätzlich eine Badewanne. Zudem gibt es eine räumlich getrennte Toilette.

Die elektrischen Velux-Dachfenster verfügen über eine integrierte Beschattung sowie einen Regen-Sensor, der ein automatisches Schließen bei Niederschlag sicherstellt. Sämtliche Fenster sind dreifach verglast und zusätzlich mit Rollläden ausgestattet. In Kombination mit der Dachdämmung sorgt dies nicht nur für ausgezeichnete Energieeffizienz, sondern gewährleistet auch im Sommer angenehm temperierte Wohnräume.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit integrierter, Küche, welche ebenso wie der gemütliche Kachelofen im Wohnzimmer im Kaufpreis enthalten ist. Der Ofen sorgt nicht nur für eine behagliche Atmosphäre, sondern stellt auch eine wertvolle Zusatzheizung dar.

Ein weiteres Highlight sind die zwei Balkone, die zusätzliche Freiflächen bieten und sowohl sonnige Morgen- als auch Abendstunden ermöglichen.

Zur Wohnung gehört zudem ein PKW-Frestellplatz im Innenhof, welcher im Kaufpreis inkludiert ist.

Eckdaten im Überblick:

3 Zimmer

78,36 m² Nutzfläche (über 1,50 m Raumhöhe)

ca. 12,82 m² zusätzliche Fläche unter 1,50 m

2 Balkone

Einbauküche inklusive

Kachelofen inklusive

1 PKW-Frestellplatz (weitere kostenfreie Parkplätze Fußläufig)

Zentrale Lage in Götzens

Sofortiger Bezug nach Absprache möglich

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine besondere Dachgeschosswohnung mit Charakter suchen, ebenso wie für Anleger aufgrund der gefragten, zentralen Lage nahe Innsbruck. Im Haus bestehen drei Einheiten, welche von den jeweiligen Eigentümern bewohnt werden.

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. - Es handelt sich um einen Privatverkauf. Die Wohnung wird derzeit von uns selber bewohnt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter, zentraler Lage im historischen Ortskern von Götzens, einer beliebten Wohngemeinde westlich von Innsbruck. Sie liegt direkt am charmanten Dorfplatz und verbindet ruhiges, dörfliches Wohnen mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Nahversorger, Bäckerei, Apotheke, Bank, Gastronomie sowie ärztliche Versorgung – sind bequem fußläufig erreichbar. Kindergarten, Volksschule sowie weitere Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls im Ort und unterstreichen die hohe Wohnqualität für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine regelmäßige Busverbindung gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Innsbruck (Fahrzeit ca. 15 Minuten). Mit dem PKW sind sowohl Innsbruck als auch die Anbindung an die Inntalautobahn in kurzer Zeit erreichbar. Damit eignet sich der Standort ideal für Pendler, die stadtnah wohnen und dennoch die Vorteile einer naturnahen Umgebung genießen möchten.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustür: Die umliegende Bergwelt bietet zahlreiche Wander- und Radwege. Das nahegelegene Skigebiet Mutterer Alm ist fußläufig erreichbar, die Axamer Lizum sowie weitere Wintersportdestinationen der Region sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Darüber hinaus bieten Sportanlagen, Vereine und kulturelle Veranstaltungen im Ort ein vielfältiges Freizeitangebot.

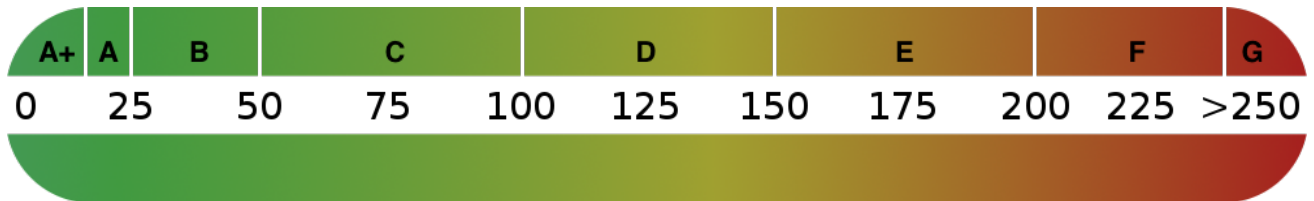
Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus urbaner Nähe, sehr guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gemeinsame Haustür



Eigener Abstellraum im EG

Exposé - Galerie



Stiegenhaus für Top3



Zwischenstock von Außen

Exposé - Galerie



Zwischenstock von Innen

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Dachfenster im Bad

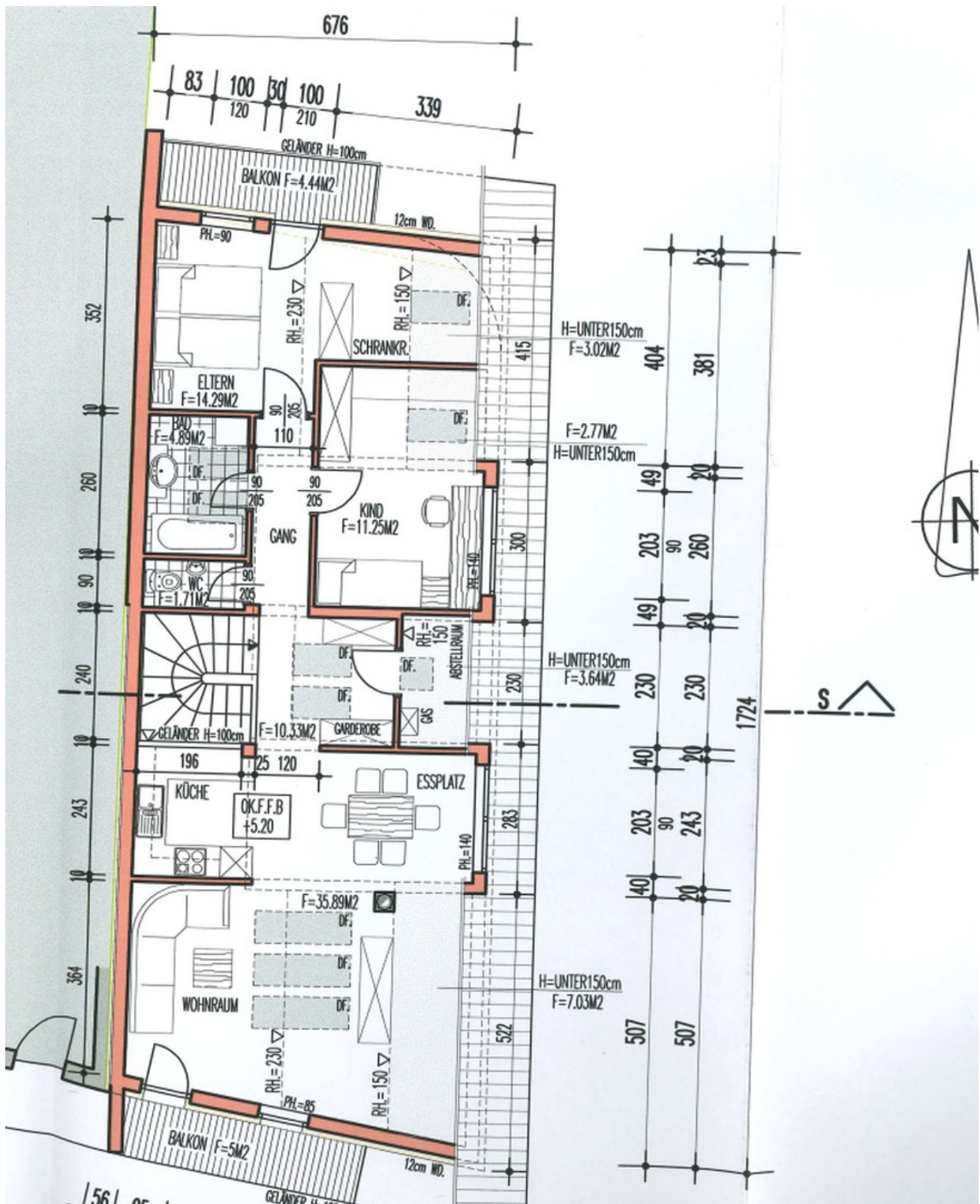
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss laut Einreichplan

Exposé - Anhänge

1. Aufteilung der Flächen

Geschoß/Top Nummer	m ²	Faktor	Teil-NW	Nutzwert
DACHGESCHOSS				
3. Wohnung Top 3, bestehend aus				
Wohnen/Küche/Essen	35,89			
Zimmer 1	11,25			
Zimmer 2 mit Schrankr.	14,29			
Bad	4,89			
WC	1,71			
Gang/Garderobe	10,33			
Nutzfläche über 1,50 m Raumhöhe	78,36	1	78	
Nutzfläche unter 1,50 m Raumhöhe	12,82	0,4	5	
Zubehör:				
Balkon	5	0,25	1	
Balkon	4,44	0,25	1	
Dachboden- Abstellraum	3,64	0,2	1	
Stiegenhaus EG/OG/DG ca	16	0,2	3	
PKW-Abstellplatz 3 ca	12,5	0,25	3	92
GESAMTNUTZWERT				
				268