

## **Traditionelles Mehrfamilienhaus mit Potenzial**



Ansicht auf das Haus westlich mit Garten und Pool

**Objektnummer: 7002/80**

**Eine Immobilie von clever & smart immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6091 Götzens            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1994                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.990.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Claudia Sax-Mayr**

clever & smart immo gmbh  
Kugelfangweg 16  
6020 Innsbruck

T +43 512 239119 0  
H +43 664 5101569  
F +43 512 239119 23

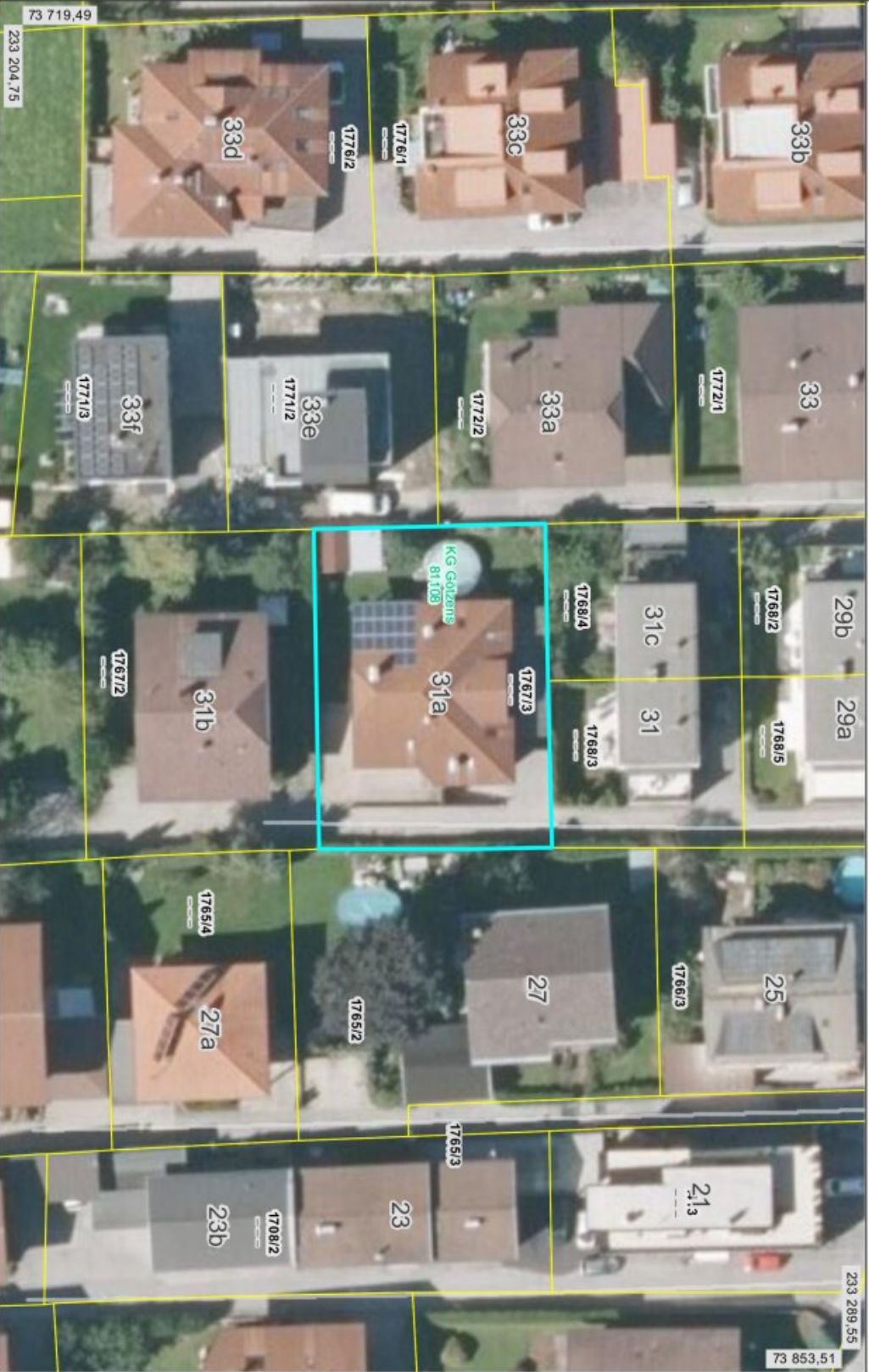
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Land Tirol  
Amt der Tiroler Landesregierung



Quelle: Land Tirol, BEV  
Erstellungsdatum: 04.12.2023  
Keine Rechtsicherheit, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

Maßeinheit m





73 518,48  
233 077,55

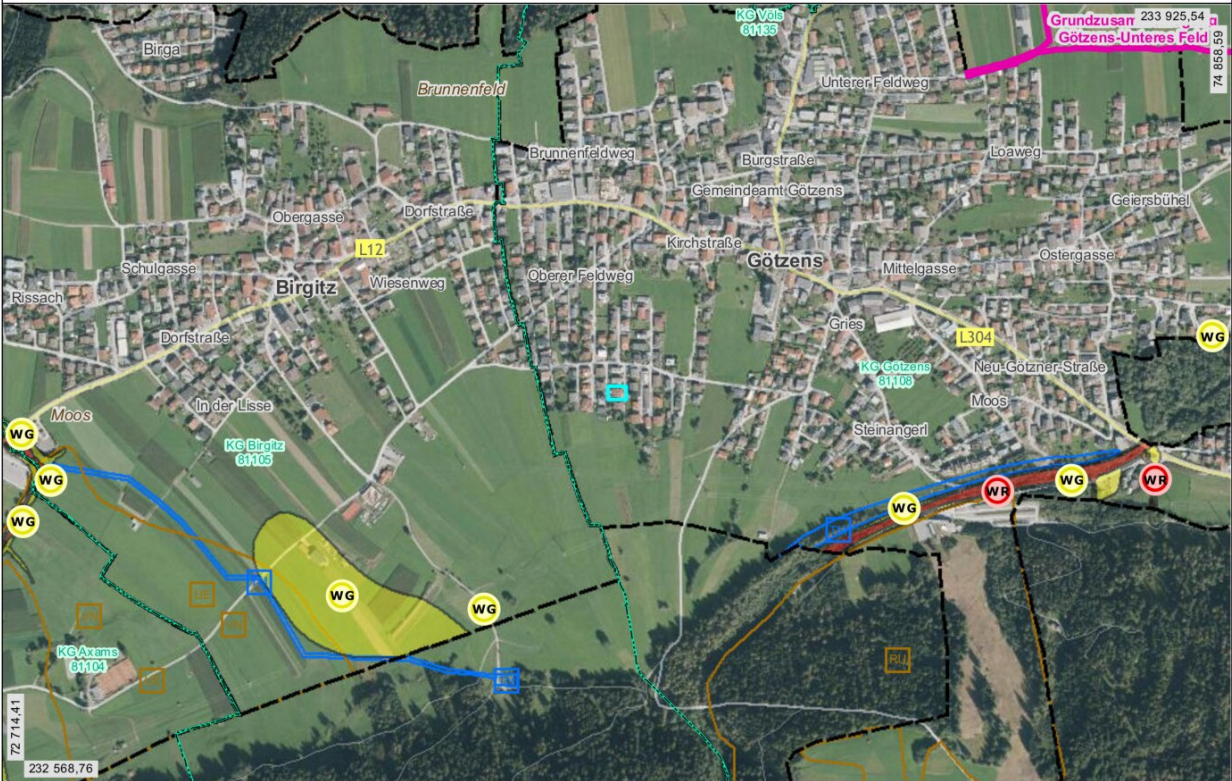


Amt der Tiroler Landesregierung



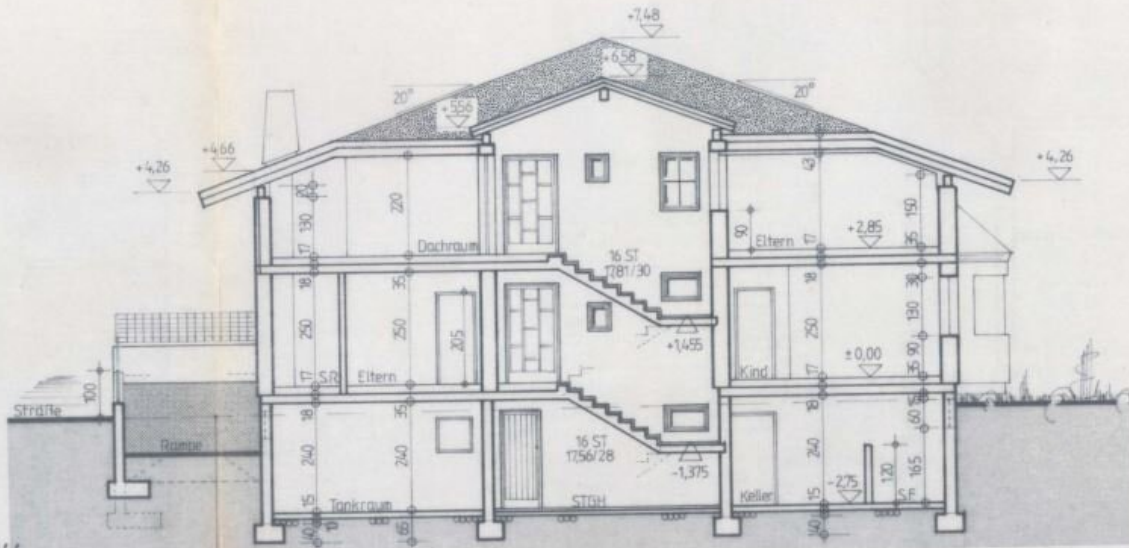
Quelle: Land Tirol, BEV  
Erstellungsdatum: 04.12.2023  
Keine Rechtsverbindl. keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

Maßeinheit m



# SCHNITT A - A

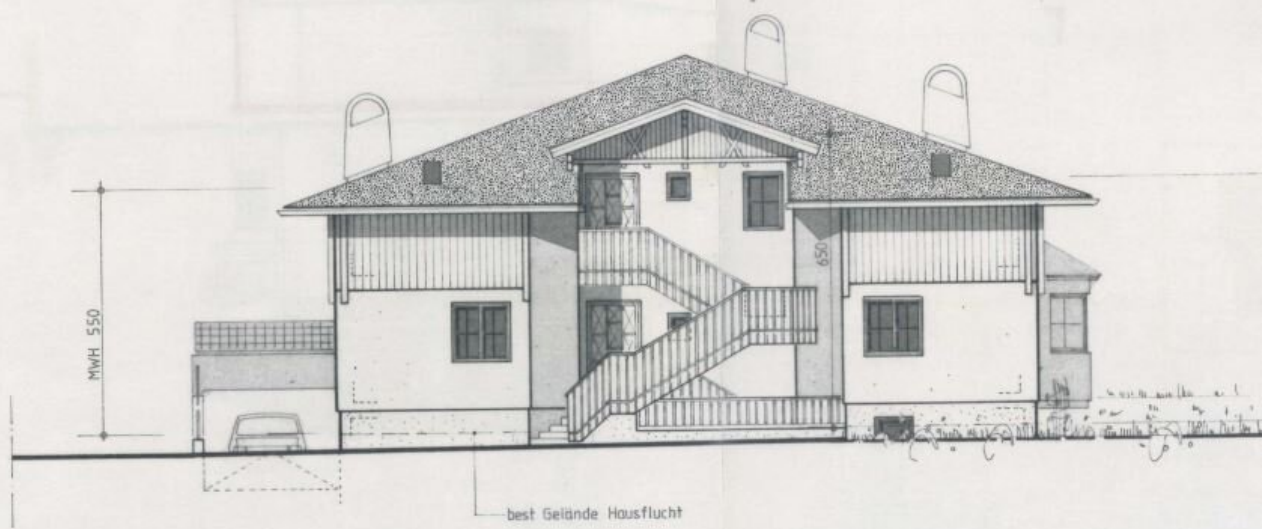
Gp 1765/2



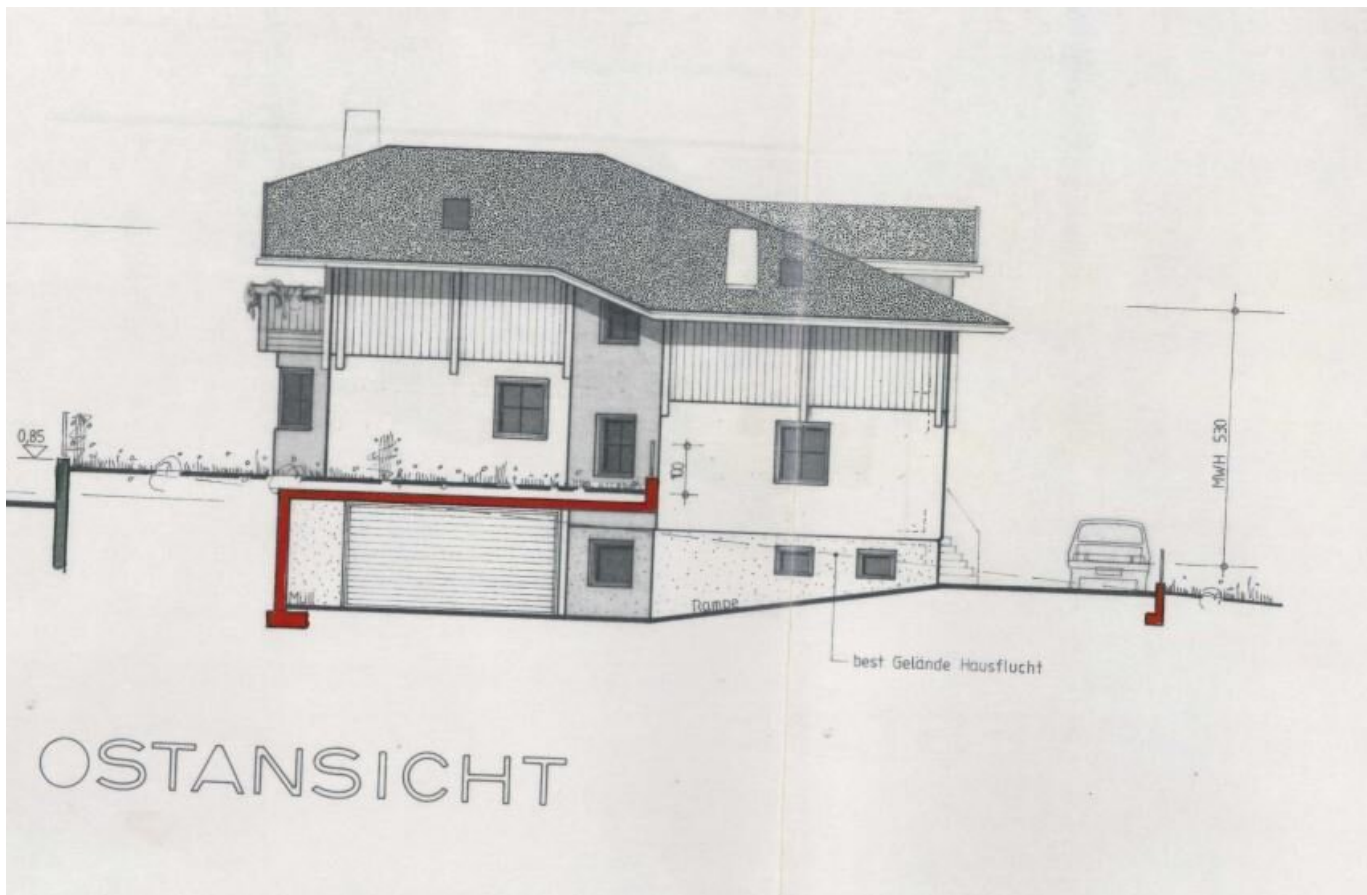
Gp 1765/4

60

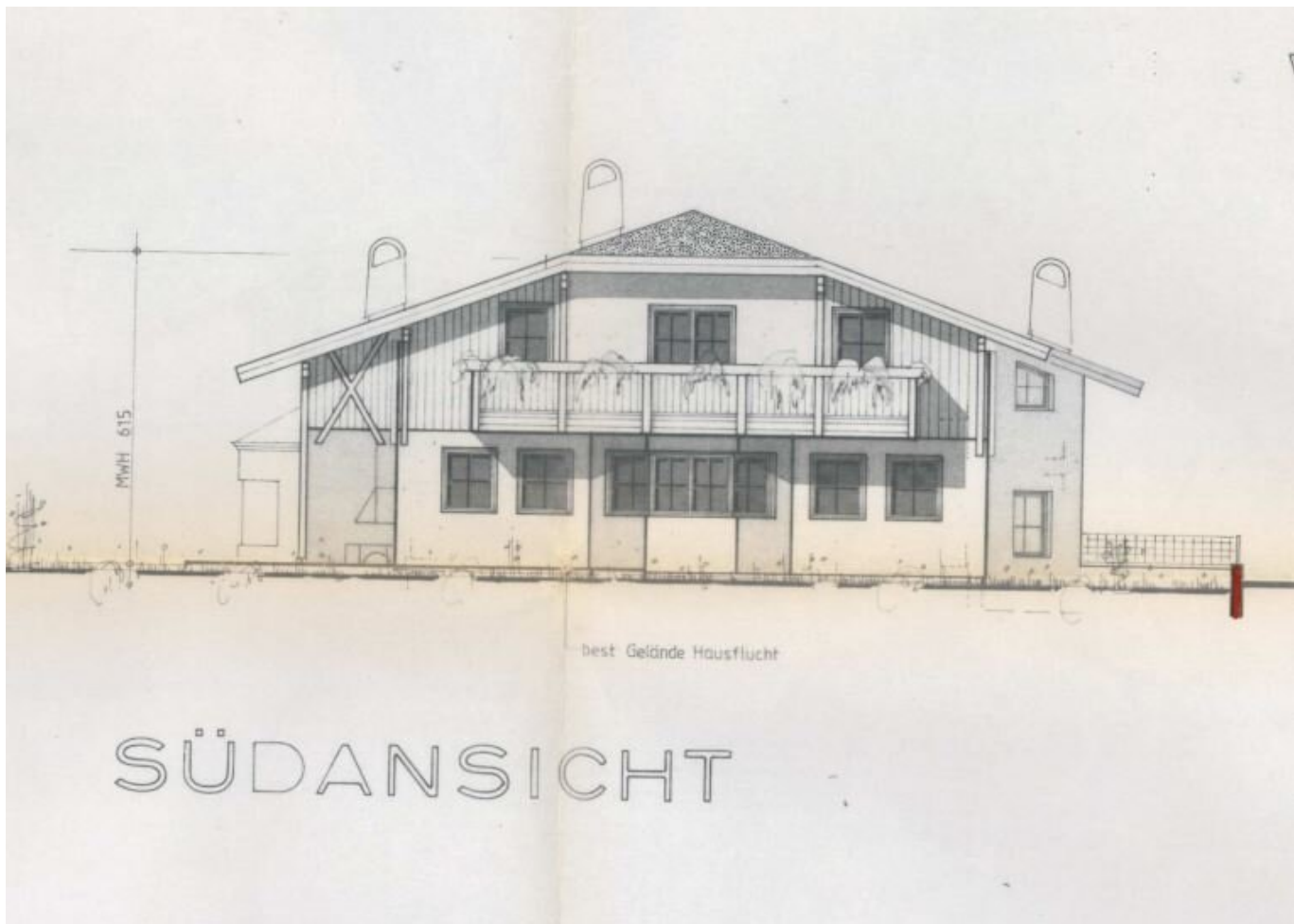
best Gelände



NORDANSICHT



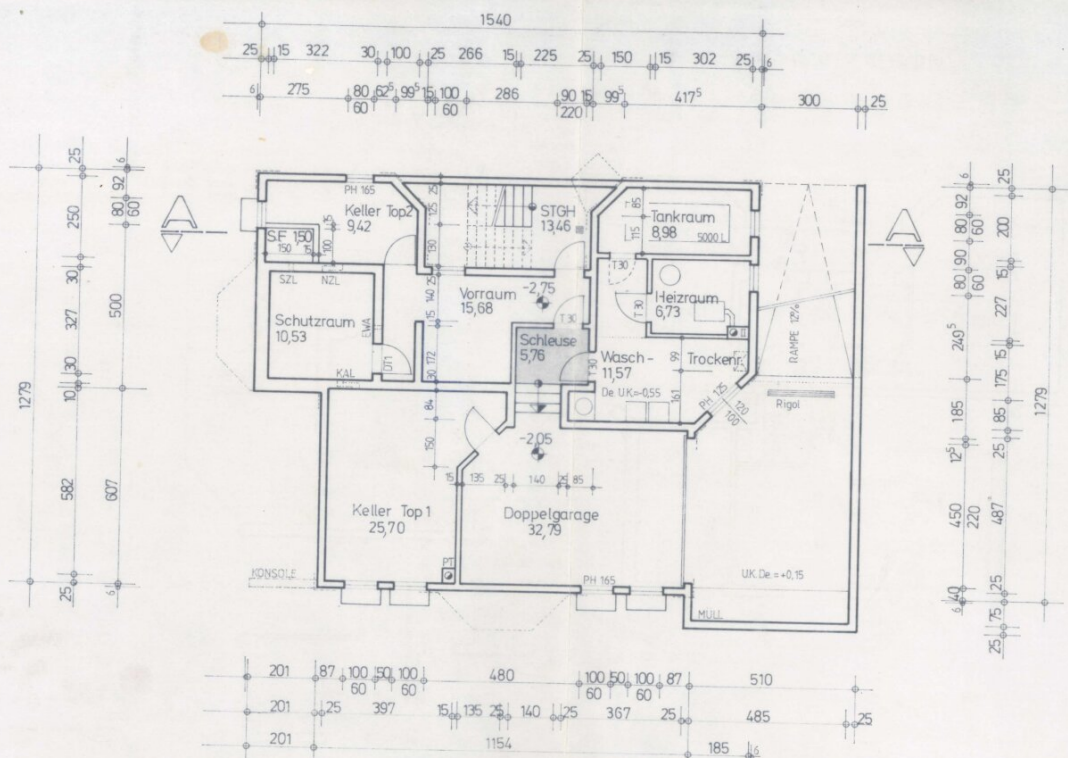
OSTANSICHT



# SÜDANSICHT

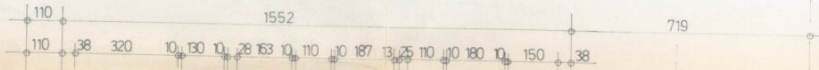


WESTANSICHT



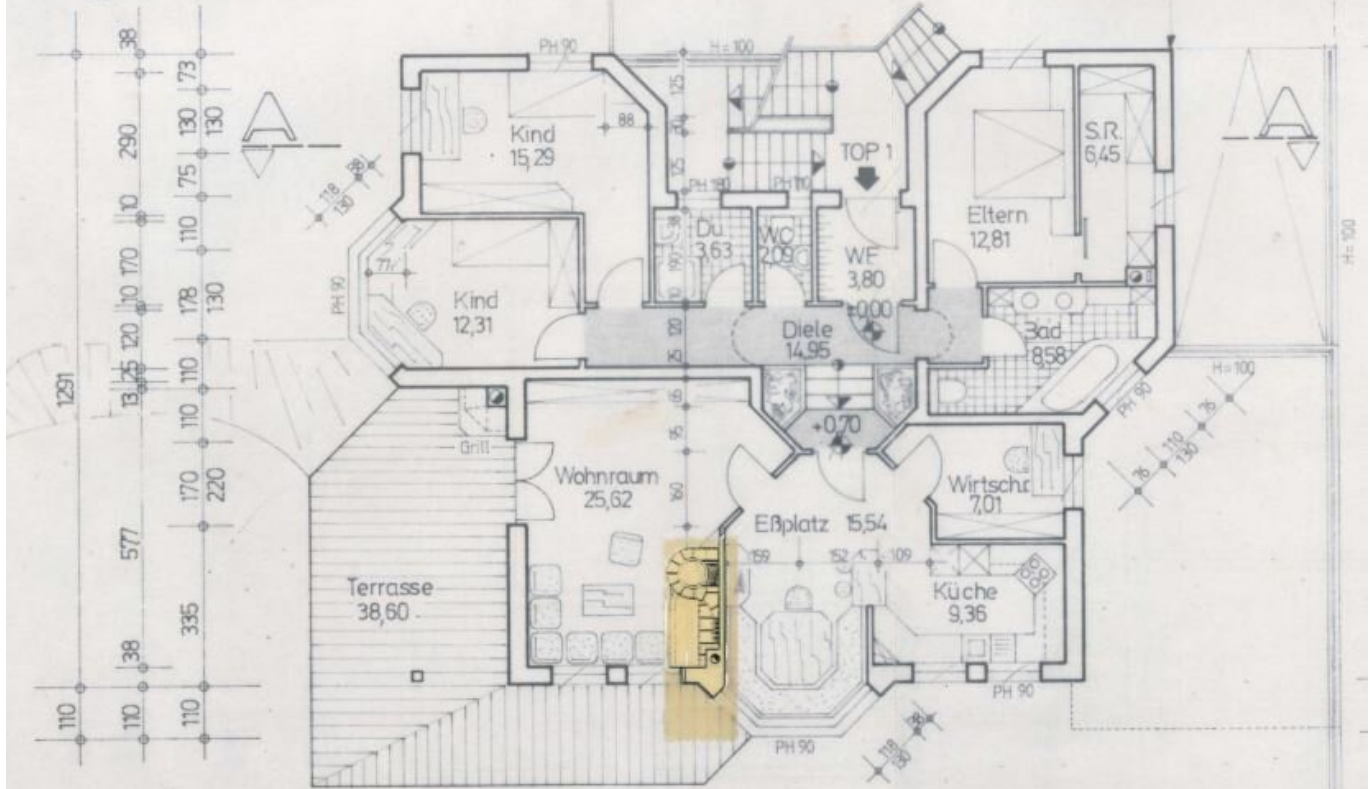
# KELLERGESCHOSS

Gp 1768/2





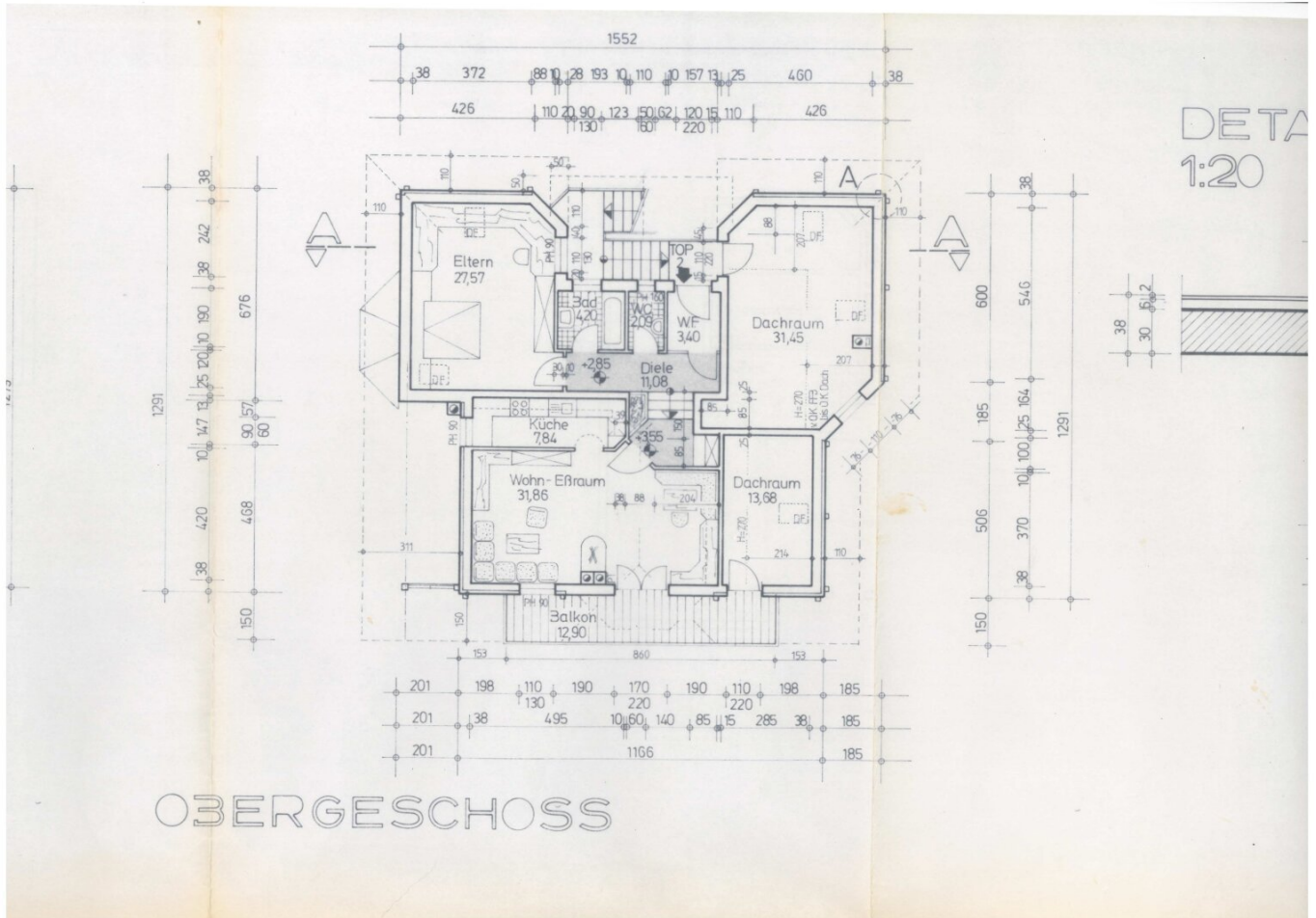
Gp 1767/3



ERDGESCHOSS

-31,24-

O.K. MAUER = +0,85



## Objektbeschreibung

### HERZLICH WILLKOMMEN IN GÖTZENS!

Nur 7 Kilometer von Innsbruck entfernt, südwestlich auf einer Hochterrasse über dem Inntal gelegen, hat die Gemeinde Götzens vor allem die Funktion eines grünen und ruhigen Wohnvororts der Landeshauptstadt. Hier in dieser beliebten Gemeinde, kommt ein schönes, traditionelles Generationenhaus mit drei Wohneinheiten zum Verkauf.

Das Haus besticht durch seine massive Bauweise und durchdachte Architektur, die sowohl Gemütlichkeit als auch Funktionalität vereint. Genießen Sie das angenehme Wohnklima, das durch die effiziente Fußbodenheizung und den einladenden Kamin geschaffen wird. Hier können Sie nach einem langen Tag in den Bergen entspannen und die wohlige Wärme Ihres neuen Zuhauses spüren.

Die großzügigen Räume sind perfekt geschnitten und bieten genügend Platz für Familien, Paare oder auch für eine attraktive Vermietung. Der Westbalkon und die Terrasse laden dazu ein, die atemberaubenden Sonnenuntergänge über den Tiroler Alpen zu genießen, während Sie mit Freunden und Familie unvergessliche Momente erleben.

Zusätzlich zur beeindruckenden Wohnfläche verfügt das Objekt über eine Tiefgarage sowie mehrere Parkplätze und ein Carport, sodass Sie und Ihre Gäste immer bequem und sicher parken können.

**Baujahr:** 1994

**Grundstücksgröße:** 713m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche:** verteilt auf drei Einheiten gesamt ca. 274m<sup>2</sup>

**Beheizung:** Öl über Fußbodenheizung

**Besonderheiten:** Photovoltaik 5 KW erweiterbar, große Tiefgarage, drei bis vier Autoabstellplätze im Freien, großes Carport, Gartenhaus, Pool, schließbare, beheizte Terrasse, rentable Mieteinnahme.

### **Aufteilung:**

**Keller:** ca.166.50m<sup>2</sup> mit Garagenplatz für drei bis vier Autos. Waschraum beheizt, viel Stauraum

**Erdgeschoss:** ca. 137,44m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, drei Schlafzimmer, Bad mit Badewanne und Wäschewurf in den Waschraum, kleines Bad mit Dusche, gemütliche Küche und Essbereich, vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die süd- westliche, mit einem kleinen Pellets Ofen beheizbar Terrasse, welche im Winter über eine Fernbedienung schließbar ist, Kachelofen im Wohnzimmer, Außenrollos.

**Obergeschoss:** ca. 91,59m<sup>2</sup> große Wohnung gut vermietet mit südlichem Balkon und ein ca. 45m<sup>2</sup> große Wohnung mit südlichem Balkon.

Dieses schöne, massiv gebaute Haus in bester Lage bietet sich bestens als Generationenhaus oder für lukrative Mieteinnahmen an.

Götzens ist nur einen Katzensprung von zahlreichen Kulturangeboten der Alpenmetropole entfernt und doch mitten in der Natur. Gemütlich Wandern und Flanieren kann man zum Beispiel direkt im Ort. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von dieser gemütlichen Immobilie überzeugen, ich freue mich auf Ihre Anfragen.

### **Wichtiger Hinweis**

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten, Vor- und Nachname, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.

### **Rechtlicher Hinweis**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von der **clever & smart immo gmbh**, welche als Makler tätig ist, überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap