

## **Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Westbalkon und Carport**



Westbalkon

**Objektnummer: 0017000239**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6091 Götzens
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	66,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	387.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sigrid Kober**

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen  
Untermarktstraße 3  
6410 Telfs

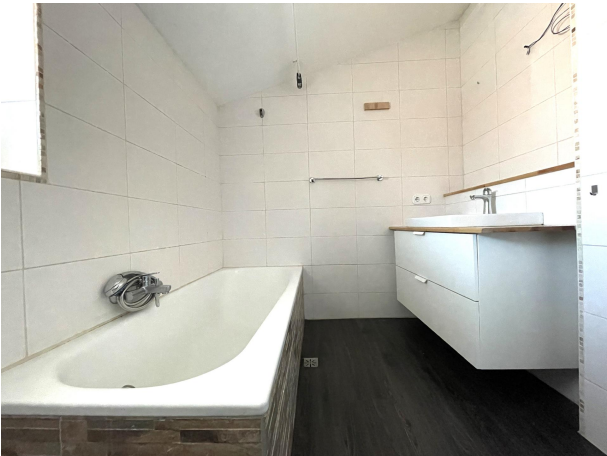
T +43 5262 6981 46834





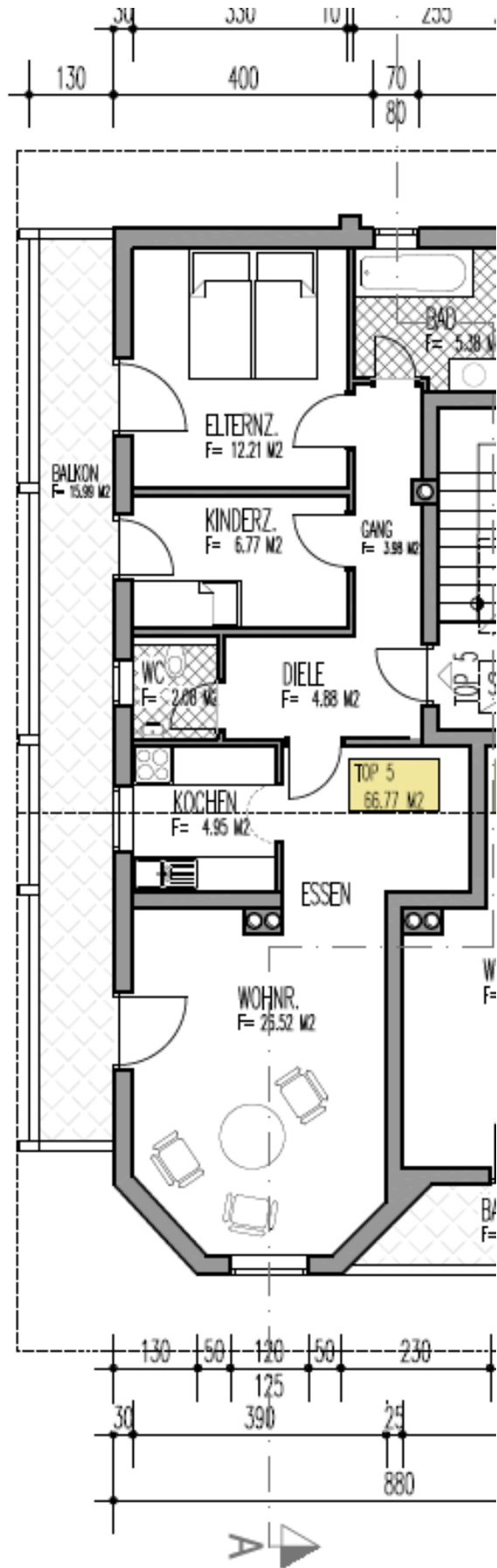
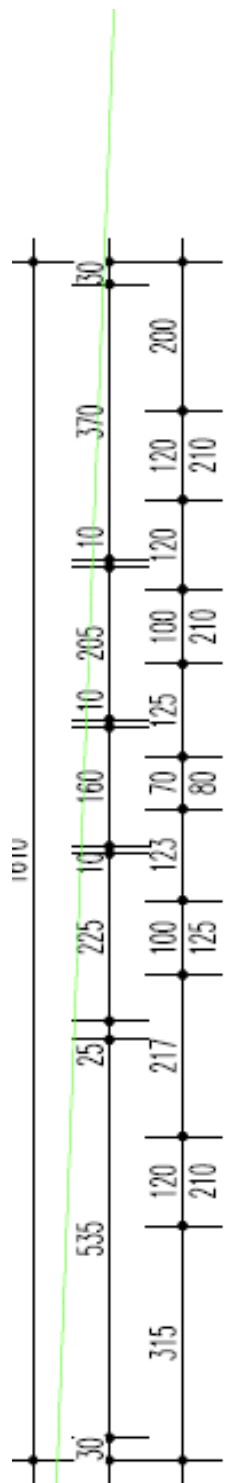












## Objektbeschreibung

### Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Westbalkon und Carport

Alles auf einen Blick:

- Wohnfläche: 66,77 m<sup>2</sup>
- Westbalkon: 15,99 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 10,52 m<sup>2</sup>
- Carport inkludiert
- Baujahr: 1980
- Lage: Innsbruck/Land - Götzens
- Betriebskosten: € 172,- monatlich
- **Gesamtkaufpreis: € 387.500,-**
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Lagebeschreibung:

Götzens ist eine malerische Gemeinde in unmittelbarer Nähe von Innsbruck, die eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung bietet. Im Ort selbst finden sich mehrere Nahversorger, darunter Supermärkte, Banken, kleinere Geschäfte sowie ein traditioneller Metzger, die eine umfassende Versorgung im Alltag gewährleisten. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend – regelmäßige Busverbindungen bringen Sie schnell und bequem nach Innsbruck und in die umliegenden Gemeinden, was die Lage besonders attraktiv für Pendler macht.

Familien profitieren von der fußläufigen Nähe zu Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen, sodass alle Bildungseinrichtungen leicht erreichbar sind. Auch für die Freizeitgestaltung ist Götzens ideal: Im Sommer laden Wanderwege, Mountainbike-Strecken und nahe gelegene Badeseen zur aktiven Erholung ein. Im Winter erwarten Sie erstklassige Skigebiete und



Langlaufloipen in unmittelbarer Umgebung, die vielfältige Möglichkeiten für Wintersportler bieten. Götzens bietet damit für jede Jahreszeit die perfekte Kombination aus Natur, Freizeit und urbaner Anbindung.

Gebäudebeschreibung:

Willkommen in dieser gut geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur 6 Parteien. Auf 66,77 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen. Der praktische Eingangsbereich führt in jedes der hellen Zimmer: ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur angrenzenden Küche, zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein Tageslicht-Badezimmer und ein separates WC.

Besonderes Highlight ist der geräumige Westbalkon mit 15,99 m<sup>2</sup>, der sich sowohl vom Wohnzimmer als auch von den beiden Schlafzimmern aus betreten lässt. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und entspannte Abende mit freiem Blick ins Grüne. Ein geräumiges Kellerabteil von 10,52 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung in der Wohnung. Ein Carport-Stellplatz ist ebenfalls im Kaufpreis inkludiert. Optional kann ein Abstellplatz im Freien um € 5.000,- dazu erworben werden.

Die Wohnung stammt aus dem Baujahr 1980 und wird mit einer Ölheizung beheizt. Mit ihrer ruhigen Lage in Götzens sowie der guten Anbindung an Innsbruck und die umliegenden Gemeinden ist diese Immobilie ideal für Familien, Paare oder als Anlageobjekt.

**Machen Sie sich selbst ein Bild und lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**