

## **3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Südbalkon**



Balkon

**Objektnummer: 0017000240**

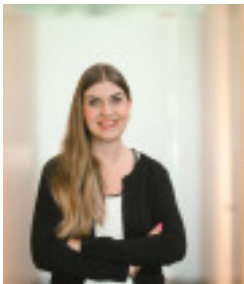
**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen**

## 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>	64,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<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>	377.500,00 €
<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

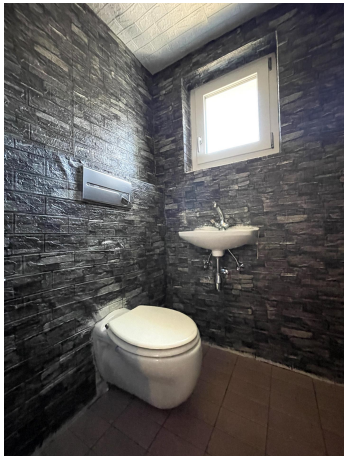
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









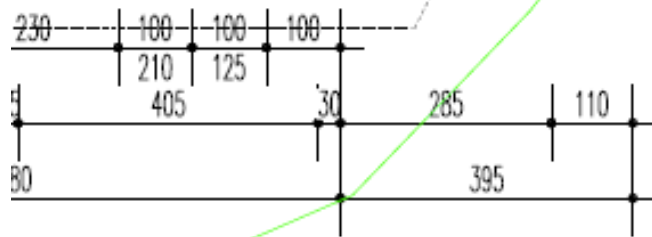
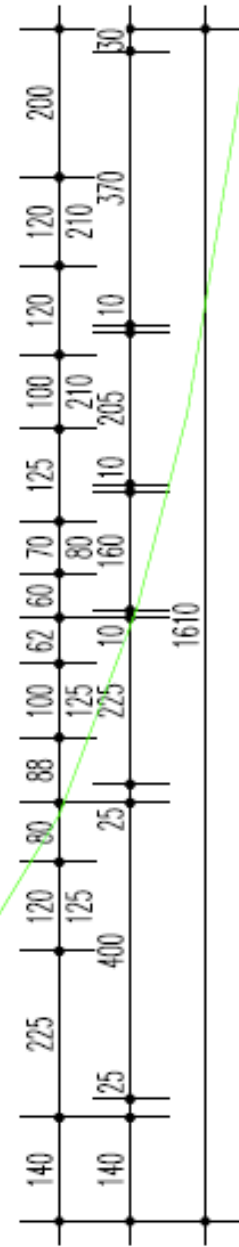
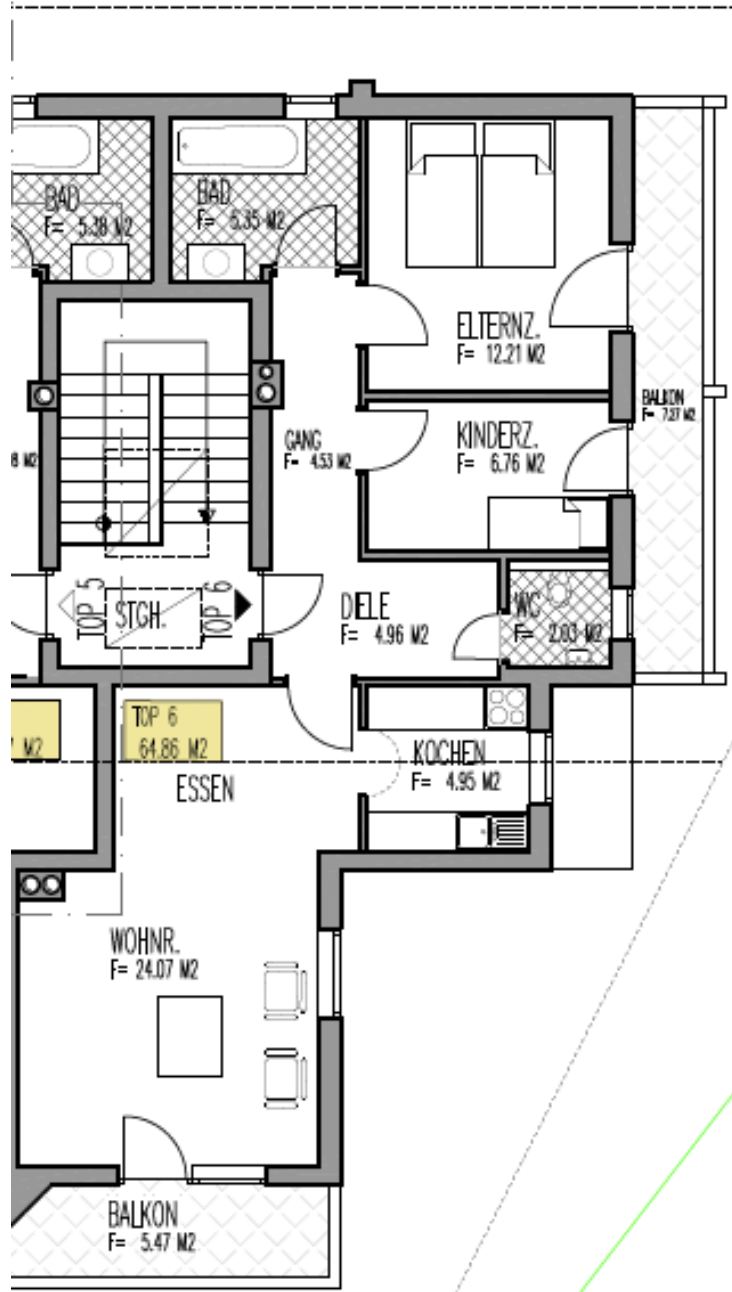
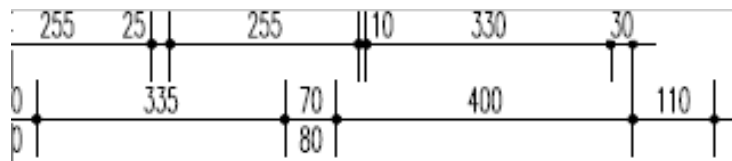




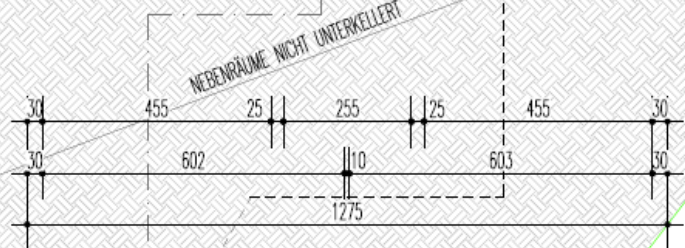
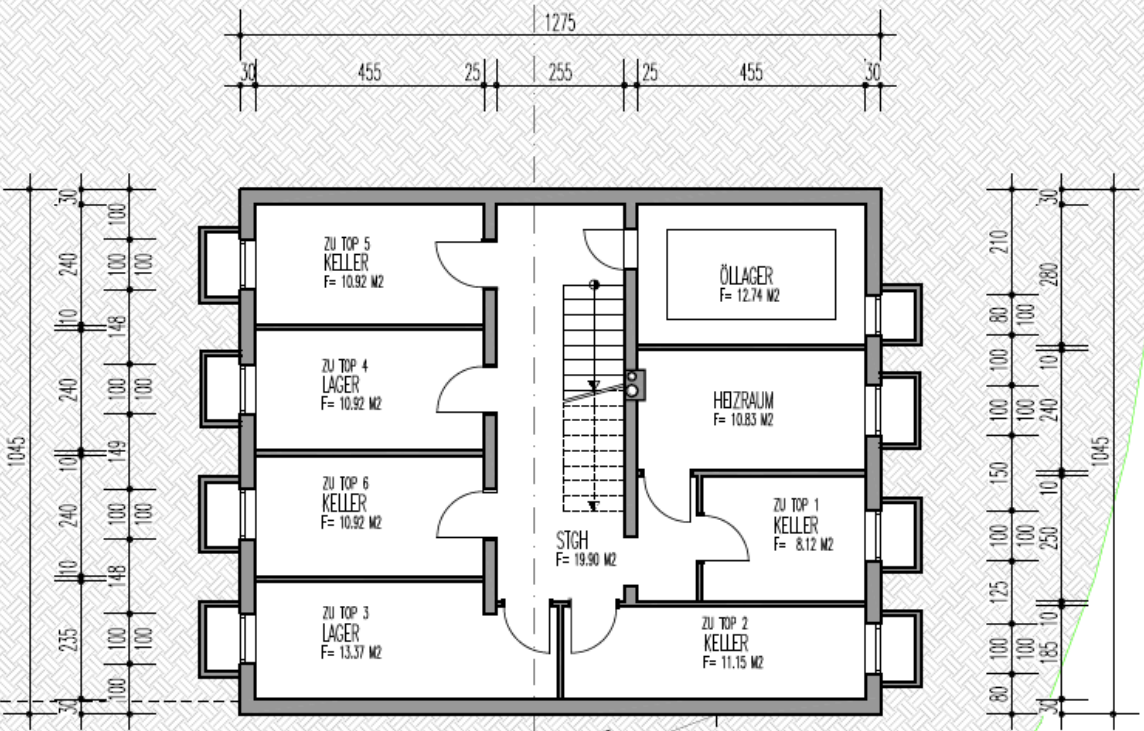












**GRUNDRISS UG**  
M 1/100



## Objektbeschreibung

### Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Blick ins Grüne

Alles auf einen Blick:

- Wohnfläche: 64,86 m<sup>2</sup>
- Südbalkon: 5,47 m<sup>2</sup>
- Ostbalkon: 7,27 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 10,92 m<sup>2</sup>
- Freiabstellplatz inkludiert
- Baujahr: 1980
- Lage: Innsbruck/Land - Götzens
- Betriebskosten: € 172,- monatlich
- **Gesamtkaufpreis: € 377.500,-**
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Lagebeschreibung:

Götzens ist eine idyllische und zugleich lebendige Gemeinde unweit von Innsbruck, die besonders durch ihre hohe Lebensqualität und Familienfreundlichkeit überzeugt. Alle wichtigen Nahversorger wie Supermärkte, Bäckereien und ein Metzger sind direkt im Ort und bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag äußerst komfortabel macht.

Für Familien ist Götzens ideal: Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Kinder sicher und schnell betreut sind. Freizeitliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Im Sommer laden Wanderwege, Radstrecken und die umliegenden Badeseen zur Erholung ein, während im Winter nahegelegene Skigebiete, Langlaufloipen und Rodelbahnen abwechslungsreiche Wintersportmöglichkeiten bieten. Götzens vereint somit



alles, was man für ein entspanntes und zugleich aktives Leben braucht.

#### Gebäudebeschreibung:

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 64,86 m<sup>2</sup> eine optimale Raumaufteilung und viel Komfort. Über den Eingangsbereich und die geräumige Gangfläche sind alle Zimmer begehbar, was die Wohnung besonders praktisch und großzügig wirken lässt. Das helle Wohnzimmer ist durch eine angrenzende Küche verbunden und verfügt über einen Zugang zum sonnigen Südbalkon mit 5,47 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen einlädt und einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet.

Zwei gemütliche Schlafzimmer bieten Zugang zum Ostbalkon (7,27 m<sup>2</sup>) – der perfekte Ort, um die Morgensonne zu genießen. Ein Tageslicht-Badezimmer und ein separates WC runden das Raumangebot ideal ab. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein großzügiges Kellerabteil mit 10,92 m<sup>2</sup>, das für ausreichend Stauraum sorgt. Ein eigener Freiabstellplatz ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen. Optional kann ein weiterer Abstellplatz im Freien um € 5.000,- dazu erworben werden.

Die Wohnung wurde im Jahr 1980 erbaut und wird über eine Ölheizung beheizt. Dank ihrer idealen Lage, der beiden Balkone und des freien Blicks in die Umgebung eignet sich die Immobilie sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder als wertbeständige Anlage.

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser charmanten Wohnung!**