

# Moderne Maisonette-Wohnung mit TG-Platz!

Objekt: 1337 • Kreuzweg 7a • 6091 Götzens  
560.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	1337	Bad	Wanne, Waschmaschinenanschluss
Objektart	Wohnung		
Objekttyp	Maisonette	Gäste WC	Ja
Nutzungsart	Wohnen	Kabel Sat TV	Ja
Vermarktungsart	Kauf	Terrasse	Ja
Straße	Kreuzweg	Garten	Ja
Hausnummer	7a	Kellerabteil	Ja
PLZ	6091	Abstellraum	Ja
Ort	Götzens	Fahrradraum	Ja
Etage d. Objekts	EG,UG	Baujahr	2019
Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Gartenfläche	59 m <sup>2</sup>	Energieausweis gültig	07.05.2028
Balkon/Terrasse	12 m <sup>2</sup>	bis	
Fläche		HWB	26,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anzahl Zimmer	3	Klasse HWB	B
Anzahl Schlafzimmer	2	fGEE	0,72
Anzahl Badezimmer	1	Klasse fGEE	A
Anzahl sep. WC	1	wesentlicher	Gas
Stellplätze	2	Energieträger	
	Tiefgaragenstellplätze	Vertragserrichtung	1,5
	à 30.000,00 € (Kauf)	Grundbucheintragung	1,1
Barrierefrei	Ja	Grunderwerbsteuer	3,5
Boden	Fliesen	Kaufpreis	560.000,00 €
Befeuerung	Gas, Solar	REP. RÜCKLAGE	12.000,00 €
Heizungsart	Zentralheizung, Solar-Heizung	Rep.-Rücklage p.M.	32,14 €
Küche	Einbauküche	Betriebskosten (inkl. USt.)	131,10 €

Heizkosten (o.WW) (inkl. USt)	91,92 €	Nebenkosten	1,1 % Grundbuch- Eintragungsgebühr
Warmwasser (inkl. USt)	30,62 €		3,5 %
Provision	3 % + 20% Ust.		Grunderwerbssteuer 1,8 - 2,0 %
			Vertragserrichtung
		Verfügbar ab	nach Vereinbarung

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Gemeinde Götzens! Diese Maisonette-Wohnung, erbaut im Jahr 2019, besticht durch modernen Stil und einen neuwertigen Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 84 m<sup>2</sup> auf zwei Stockwerke (EG & UG) bietet dieses Objekt genügend Platz für individuelle Wohnträume. Die Wohnung umfasst drei Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, die ideal für Familien oder Paare sind. Das geräumige Badezimmer ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und der Wohnbereich ermöglicht den Zugang zum Garten. Vom Schlafzimmer im Untergeschoss gelangt man zu einem Lichthof mit kleinem Außenbereich (siehe Foto). Es gibt ebenfalls einen zweiten Wohnungs-Zugang über die Tiefgarage in das untere Geschoss.

## Lage

Die Ortschaft Götzens beeindruckt durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage, nur wenige Kilometer von der lebendigen Landeshauptstadt Innsbruck entfernt. Götzens bietet eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit, was insbesondere für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten attraktiv ist. Ein M-Preis, sowie eine Tankstelle, Bushaltestellen und ein Arzt sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

## Ausstattung Beschreibung

- Garten
- Raffstores
- Tiefgarage
- Kellerabteil
- komplett verfließt



## Impressionen



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



2. Schlafzimmer





Badezimmer



Elternschlafzimmer mit Lichthof



Tiefgarage



Terrasse mit Garten





Terrasse mit Garten



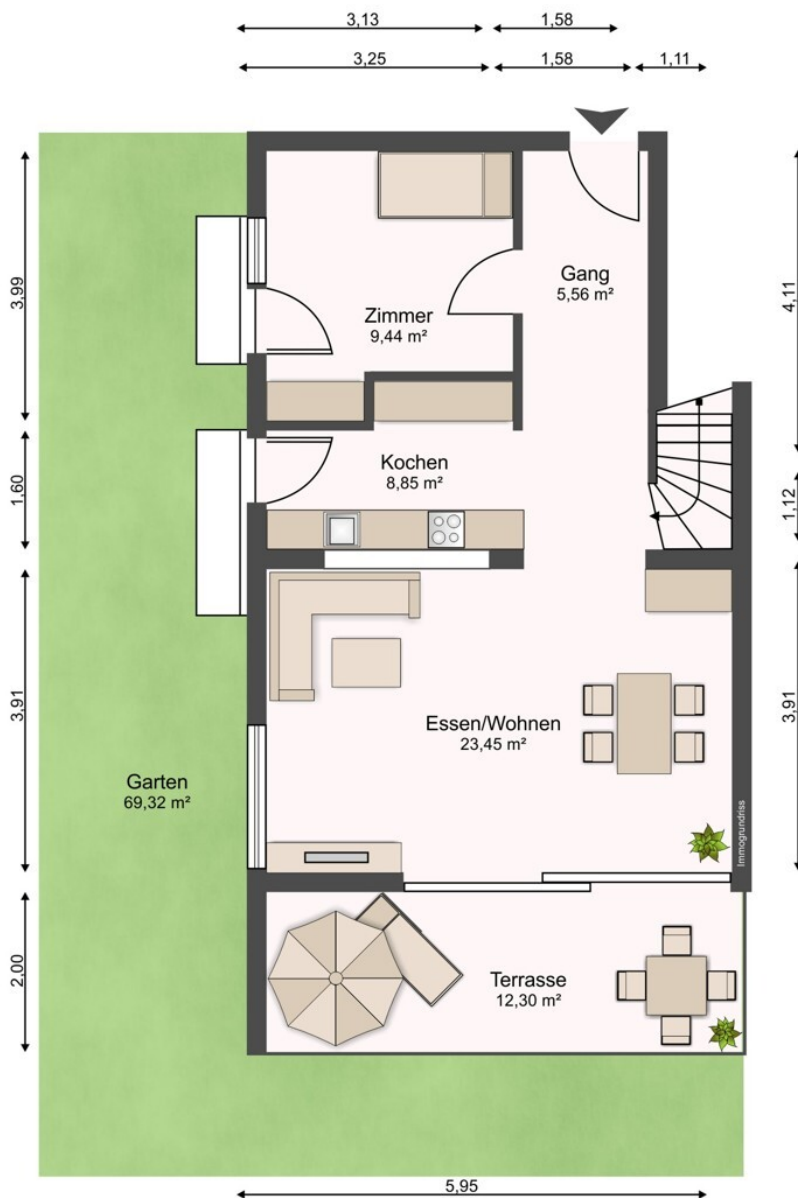
Lichthof



Außenansicht

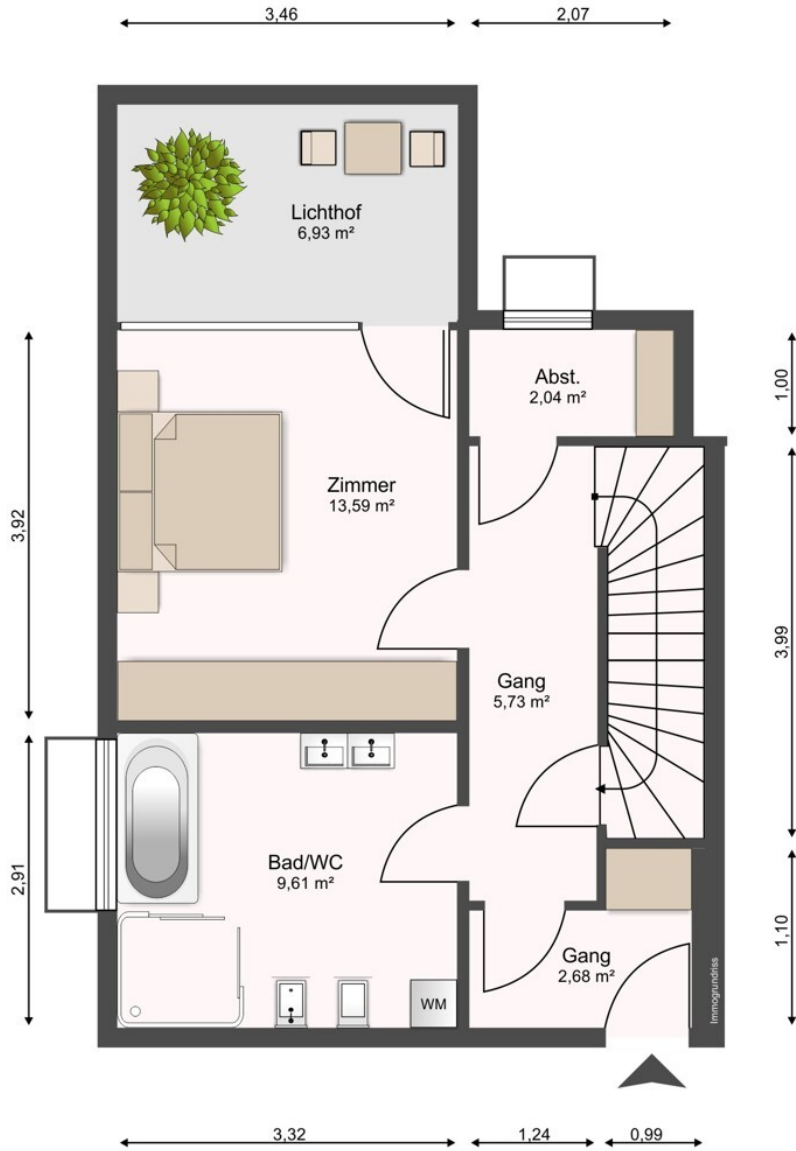


## Grundriss



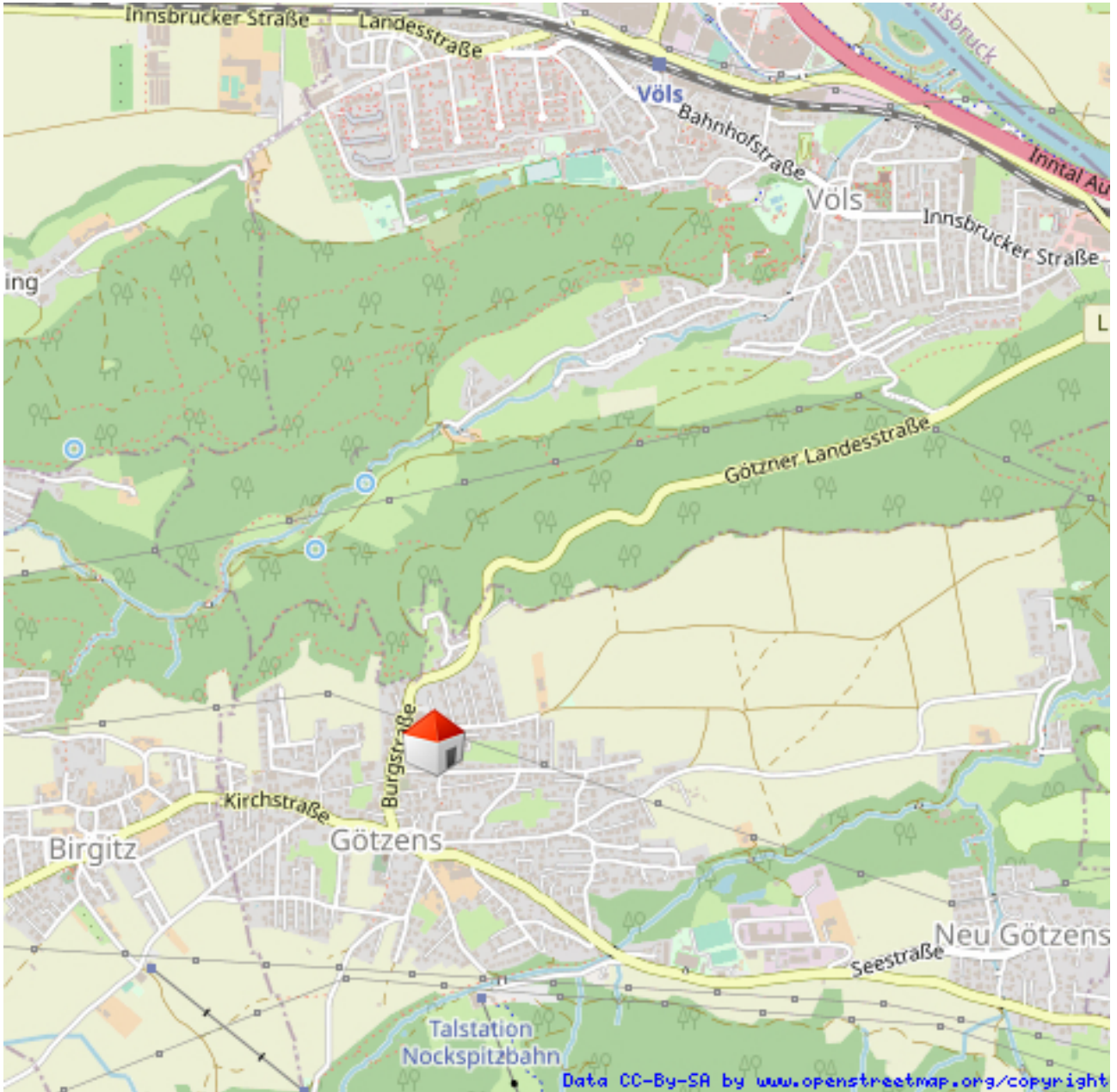
34819\_706871\_1880604\_1337\_c4fa2c9d-4f59-497e-8b92-c22481dc08c5\_Erdgeschoss\_1900\_-2300\_jpg.jpg





34819\_706871\_1880605\_1337\_Grundrisse\_Untergeschoss\_1900\_2300\_jpg.jpg

## Lageplan



Lageplan

## Ihr Ansprechpartner

Herr Nico Horngacher

immo Kössler KG

Leopoldstraße 2

6020 Innsbruck

Telefon: +43 512 552777

Mobil: +43 664 1880236

E-Mail: [horngacher@immo-koessler.at](mailto:horngacher@immo-koessler.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.