

**WOHLFÜHLOASE MIT TERRASSE und GARTEN –  
RUHIGE LAGE DIREKT AM WALDRAND**

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: C & C Immobilien OG  
Adresse  
(Straße, Anton-Schneider-Straße 17  
Hausnummer, 6900 Bregenz  
PLZ):  
Telefon: 05574 / 20752  
Mobile: 0664/6499777 oder 0664/5070900  
E-Mail: office@cc-immo.at

**ZU KAUFEN:**

„Sonnige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 125 m<sup>2</sup> Garten, Terrasse und traumhaftem Bergblick – ruhige Bestlage in Götzis-Rütte, wohnen wo andere Urlaub machen!“

Diese einzigartige **GARTENWOHNUNG** befindet sich in einer der **SCHÖNSTEN** Gegenden des RHEINTALS – mitten am Gözner HAUSBERG, auf der Parzelle **RÜTTE**.

Hier genießen Sie einen spektakulären Ausblick auf die umliegenden Berge und Wälder. Dank der sonnigen Südausrichtung und der ruhigen Lage ist diese Immobilie ein wahres Paradies für Sonnenliebhaber.

Die attraktiven Räume schaffen ein besonderes Wohlfühlambiente, das durch die außergewöhnliche Lage noch verstärkt wird. Die idyllische Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Die Marktgemeinde Götzis bietet eine hohe Lebensqualität mit ausgezeichneter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahnanschluss befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Objektbeschreibung

Diese traumhafte **3-Zimmer-Gartenwohnung im Hochparterre** mit ca. **84 m<sup>2</sup> Wohnfläche** begeistert durch ihren besonderen Charme – wohnen, wo andere Urlaub machen!

Die im Jahr **1996 von der Firma Zima** erbaute Kleinwohnanlage umfasst nur 10 Einheiten und liegt direkt am Waldrand. Ruhe, Sonne und Natur prägen dieses Schmuckstück.

### Raumaufteilung:

1. Vorraum
2. WC
3. großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
4. 2 Schlafzimmer
5. Badezimmer
6. sonnige Terrasse ca. 12 m<sup>2</sup>
7. Garten 125 m<sup>2</sup>
8. Kellerabteil
9. Tiefgaragenplatz

Der helle Wohn-Essbereich mit bodentiefer Fensterfront bietet direkten Zugang zum Garten. Die überdachte Terrasse mit Garten ist ein Highlight – ideal für Grillabende, zum Entspannen oder einfach, um den herrlichen Ausblick zu genießen.

## Ausstattung & Sonstiges

1. Tiefgaragenplatz direkt zugeordnet
2. großes Kellerabteil
3. allgemeiner Fahrrad- und Trockenraum
4. gepflegte Kleinwohnanlage
5. harmonische Einbettung in die naturnahe Umgebung
6. Wohnung derzeit befristet vermietet

## Nebenkosten

1. 3,5 % Grunderwerbsteuer
2. 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (*Entfall bei Hauptwohnsitz bis Kaufpreis von € 500.000,-*)
3. 3 % Maklerhonorar zzgl. 20 % MwSt.
4. Vertragserrichtungskosten

## Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Gerne zeigen wir Ihnen diese moderne Wohnung mit Garten und zentraler Stadtlage persönlich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen jederzeit für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Wir weisen darauf hin, dass die Datenübertragung im Internet Sicherheitslücken aufweisen kann.

---

|   |  |                  |                      |
|---|--|------------------|----------------------|
| <b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b> | Vorarlberg Feldkirch, Götzis, Rütte 47 |                  |                      |
| <b>Anzeigen ID</b>                        | 288016                                 |                  |                      |
| <b>Wohnfläche</b>                         | 84 m <sup>2</sup>                      | <b>Zimmer</b>    | 3                    |
| <b>Nebenräume</b>                         | 1                                      | <b>Etage</b>     | Erdgeschoss          |
| <b>Bautyp</b>                             | Gebraucht                              | <b>Bauweise</b>  | Massiv               |
| <b>Objektart</b>                          | Wohnung                                | <b>Objekttyp</b> | Gartenwohnung        |
| <b>Badezimmer</b>                         | 1                                      | <b>Terrasse</b>  | 12,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Garten</b>                             | 125,00 m <sup>2</sup>                  | <b>Keller</b>    | Vorhanden            |
| <b>Fahrradraum</b>                        | Vorhanden                              | <b>Heizung</b>   | Gas                  |
| <b>Verfügbar ab</b>                       | nach Absprache                         |                  |                      |
| <b>Parkplatz:</b>                         | (Tief-)Garage (1)                      | <b>Freiplatz</b> |                      |

---

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Kaufpreis         | € 469.000                          |
| Monatliche Kosten | € 435                              |
| Provision         | 3 % Maklerhonorar zzgl. 20 % MwSt. |

**Erklärung Kosten**

3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr  
(Entfall bei Hauptwohnsitz bis Kaufpreis von € 500.000,–) 3 %  
Maklerhonorar zzgl. 20 % MwSt. Vertragserrichtungskosten