



## Helle 2-Zi-Wohnung mit moderner Ausstattung in Götzis



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: maxiimmo GmbH  
Kontakt: Vanessa Höffernig  
Adresse  
(Straße, Pfründeweg 4  
Hausnummer, 6830 Rankweil  
PLZ):  
Telefon: 05522-24442-30  
Mobile: -  
E-Mail: [vanessa.hoeffernig@maxiimmo.at](mailto:vanessa.hoeffernig@maxiimmo.at)

### OBJEKTBESCHREIBUNG:

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Götzis. Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre tolle Lage, eine großzügige Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> sowie ein helles, modernes Ambiente, in dem man sich sofort wohlfühlt.

Die Wohnung befindet sich in einer 2018 neu errichteten Wohnanlage und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einem wunderschönen Parkettboden. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Essbereich mit neuwertiger Küche sowie der großzügige Wohnbereich. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet, darunter ein Cerankochfeld, eine Kühl-/Gefrierschrankskombination und ein Geschirrspüler. Ein angrenzender Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Einkäufe und Haushaltsutensilien.

Vom einladenden Eingangsbereich aus gelangen Sie in das helle Schlafzimmer sowie in das zeitlos verflieste Badezimmer mit barrierefreier Dusche. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer ebenfalls vorhanden.

Die überdachte Loggia bietet einen schönen Ausblick über Götzis und erweitert den Wohnraum um eine zusätzliche, gut nutzbare Freifläche im Außenbereich.

Für angenehme Wärme sorgt im Winter die umweltfreundliche Fernwärme in Kombination mit Fußbodenheizung. Die Dreischeibenverglasung sowie raumhohe Ganzglaselemente schaffen ein behagliches Wohnklima und sorgen für viel Tageslicht.

Ein Glasfaseranschluss direkt in der Wohnung, ein UPC-Kabel-TV-Anschluss sowie ein Satellitenanschluss ohne monatliche Zusatzkosten sorgen für eine optimale Anbindung. Ein zugehöriges Kellerabteil sowie ein extra breiter Tiefgaragenabstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

#### **OBJEKTDATEN:**

1. 2-Zimmer-Wohnung mit 58,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
2. Top 39 im 3. Obergeschoss
3. Ab sofort beziehbar
4. Baujahr 2018
5. Fußbodenheizung
6. Heizung und Warmwasserbereitung über Fernwärme

#### **KOSTEN:**

1. Bruttomiete warm: € 1.255,00 (Kaltmiete € 1.023,89 zzgl. Betriebskosten € 231,11)
2. Kaution: € 3.765 (3 Brutto-Monatsmieten - bar, Überweisung oder Bankgarantie)
3. Keine zusätzlichen Vertragserstellungsgebühren

#### **AUFTEILUNG:**

1. 58,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus großem Wohnraum, Essbereich und Schlafzimmer
2. 8 m<sup>2</sup> moderne, überdachte Loggia mit schönem Ausblick
3. Zeitlos moderne Küche mit Einbaugeräten
4. Badezimmer mit barrierefreier Dusche
5. Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
6. Kellerabteil vorhanden
7. Extra breiter Tiefgaragenabstellplatz
8. Abgesperrter Fahrradraum direkt neben der Hauseingangstüre
9. Sitzgelegenheiten und Kinderspielplatz im Außenbereich
10. Müllraum und Trotzdebnraum im Untergeschoss

#### **LAGE:**

Die Wohnung befindet sich in einer familienfreundlichen und hervorragend angebundenen Lage in Götzis, einer der lebenswertesten Gemeinden Vorarlbergs. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof, Bushaltestellen sowie wichtige Verkehrsachsen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Eine Lage, die sowohl Familien als auch Berufspendler überzeugt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Götzis, Wiedengasse 19		
<b>Anzeigen ID</b>	295944		
<b>Wohnfläche</b>	58.26 m²	<b>Zimmer</b>	2
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Etage</b>	3. OG
<b>Bautyp</b>	Gebraucht	<b>Baujahr</b>	2018
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Terrassenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Loggia</b>	8,00 m²	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	2,31 m²	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Heizung</b>	Fernwärme, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Befristung</b>	3 Jahre	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	25 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,63 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (TG 132)		

---

Gesamtbelastung	€ 1.255
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 206,78
Gesamtmieta (inkl. MwSt.)	€ 936,87
Miete (exkl. MwSt.)	€ 851,7
Kautia	€ 3.765