

## Wohnen, Arbeiten, Ankommen alles unter einem Dach!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: 4you-immo GmbH  
Kontakt: Hanna Mähr  
Adresse  
(Straße,  
Hausnummer,  
PLZ): Hauptstraße 31c  
6840 Götzis  
Telefon: 06609712976  
Mobile: hanna@4you-immo.at  
E-Mail: hanna@4you-immo.at

Willkommen in Götzis! Hier präsentieren wir Ihnen eine einzigartige Immobilie in bester Lage an der Hauptstraße 26.

Dieses Loft ist kein reines Wohnobjekt, sondern ein Raum mit besonderer Energie – offen für Arbeiten, Gestalten, Präsentieren, vielleicht auch Wohnen. Genau darin liegt sein Wert:

in der Freiheit, wie Menschen ihn nutzen können.

### Eckdaten:

1. 3 Geschosse (Keller-/Erd-/Obergeschoss) mit einer Wendeltreppe verbunden
2. jeweils ca. 22m<sup>2</sup> gesamte Fläche somit rund 66m<sup>2</sup> (inkl. KG)
3. Raumhöhe: EG ca. 2,97m, OG ca. 2,48m und KG ca. 2,30m
4. Baujahr 1982
5. Kernsanierung, komplett entkernt und mit atmungsaktiven Lehmputz ausgestattet - sorgt für ein angenehmes Raumklima
6. Heizung: Fernwärme
7. Energieausweis: vorhanden
8. Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil zur exklusiven Nutzung
9. beste Sichtbarkeit in sehr zentraler Lage mit viel Frequenz in Götzis
10. einladender Schaufenster im EG
11. individuell nutzbar (Möglichkeit Wohnen und Arbeiten zu verbinden)

12. Waschbecken und WC im OG bereits vorhanden, weitere Anschlüsse vorbereitet
13. separate Eingänge in jedem Geschoss,

### **Lage:**

Mit der Adresse Hauptstraße 26 bewegen Sie sich mitten im lebendigen Ortskern von Götzis, einer Marktgemeinde im Vorarlberger Rheintal, die sich in den letzten Jahren als ein attraktiver Wohn-, Shopping- und Gewerbestandort etabliert hat.

### **Zentrale und gut erreichbare Lage**

Die Hauptstraße zählt zu den zentralen Verkehrs- und Geschäftsachsen von Götzis – damit ist eine hervorragende Sichtbarkeit und Erreichbarkeit gegeben. Direkt an der Adresse lassen sich Geschäftslokale finden, die vom Standort profitieren.

### **Optimale Nutzungsmöglichkeiten**

Die Lage eignet sich sowohl für Wohnen als auch Gewerbe: Die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen macht den Standort sehr flexibel nutzbar – ideal für Kapitalanlage, Büronutzung oder Wohnraum mit sehr guter Infrastruktur. Im Zentrum von Götzis wird gezielt auf Nahversorgung und Aufenthaltsqualität gesetzt.

Götzis zeichnet sich durch eine belebte Ortsmitte aus – mit einer Fußgängerzone „Am Garnmarkt“ und Fachgeschäften entlang der Hauptstraße. Diese Qualität macht den Standort auch für Mieter bzw. Bewohner attraktiv, die kurze Wege schätzen und zentral leben wollen.

### **Entwicklungsperspektive & Qualität der Umgebung**

Das Gemeindegebiet investiert in eine moderne Infrastruktur – etwa durch ein Straßen- und Wegekonzept zur Beruhigung und Attraktivierung des Verkehrsraums im Zentrum. Zudem werden zentrale Areale wie am Garnmarkt aktiv weiterentwickelt, was auf eine positive Standortdynamik hinweist.

### **Fazit**

Die Adresse Hauptstraße 26 bietet somit eine Top-Lage im Herzen von Götzis – mit sehr guter Anbindung, hoher Sicht- und Erreichbarkeit, vielfältiger Nutzung und stabiler Nachfrage. Ideal für Investitionen oder Nutzung mit Anspruch an urbanes Umfeld und kurze Wege im Alltag.

### **Kaufpreis und Nebenkosten:**

Dieses Loft ist mehr als ein Objekt – es ist ein Raum für Menschen mit Idee und Haltung.

Ob Atelier, Studio, Wohnen oder Arbeiten: hier darf Neues entstehen.

Ein Ort mit Charakter, der berührt, statt nur zu gefallen im Zentrum von Götzis – vielseitig nutzbar.

Ein Ort mit Charakter, Licht und Struktur, dient derzeit als Ausstellungsraum für keramische Leuchten.

Das Ergebnis ist ein klarer, loftartiger Raum mit Seele – bereit für Neues.

### **Ein Ort für Menschen mit Ideen.**

Für Handwerk, Gestaltung oder stilles Wirken.

Ein Raum, der atmet. Bereit für neue Ideen.

**Kaufpreis: € 299.000,00**

Betriebskosten derzeit € 310,00\* (exkl. Strom)

**Nebenkosten:**

Grundbuchseintragung 1,1%

Gründerwerbsteuer 3,5%

Maklerhonorar 3% zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung 1% zzgl. 20 USt.

\*Die Betriebskosten sind derzeit aufgrund der Umbaumaßnahmen höher angesetzt als üblich.

Wenn Sie an dieser Immobilie interessiert sind oder weitere Informationen wünschen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie diese besondere Immobilie in Götzis!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Götzis, Hauptstraße 26		
<b>Anzeigen ID</b>	297559		
<b>Nutzfläche</b>	44 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Gebraucht
<b>Baujahr</b>	1982	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Gewerblich	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Heizung</b>	Fernwärme	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	125 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	D
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1,55 kwh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis € 299.000