



[www.smarthomeimmo.at](http://www.smarthomeimmo.at)



# Neuwertige 3-Zi-Wohnung

## Rheinstrasse, Götzis

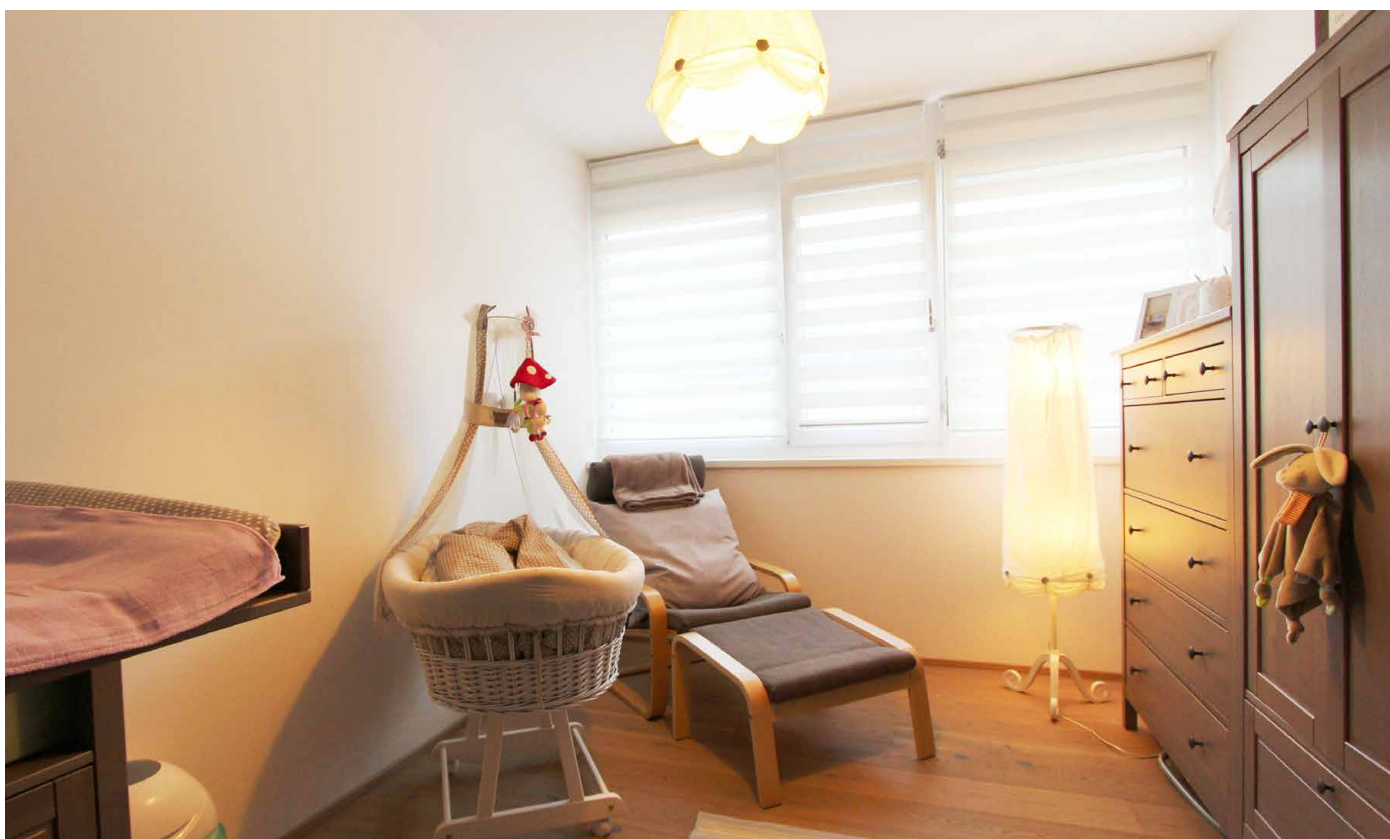
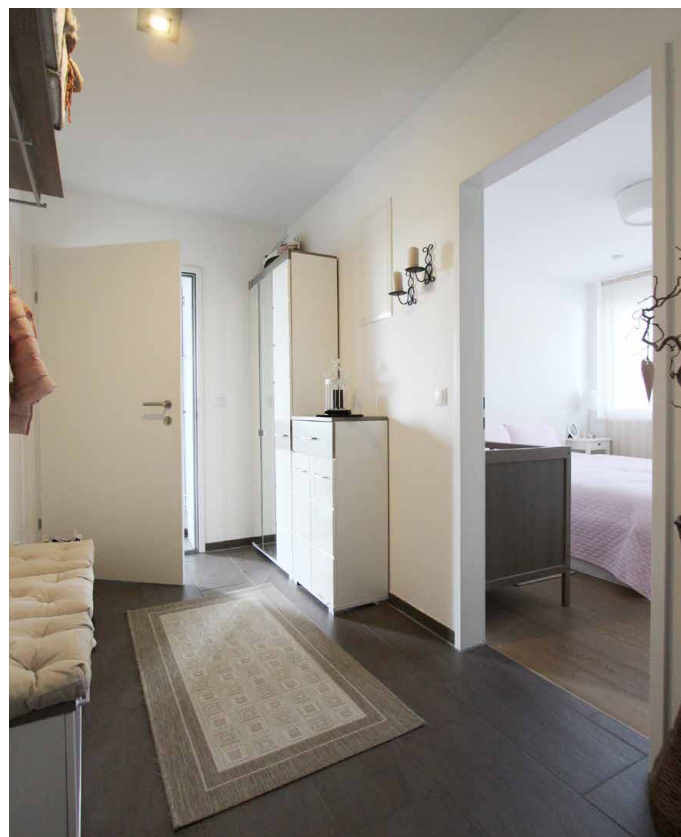
### Ihre Vorteile:

- großzügiger Terrassenbereich
- Kleinwohnanlage
- Top-Ausstattung

Lage	Rheinstr. 15, Götzis	
Preis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnung (W4) € 335.000,00</li> <li>Autoeinstellplatz € 15.000,00</li> </ul>	
Objekt	<ul style="list-style-type: none"> <li>3-Zi-Wohnung im Obergeschoss ca. 82,10 m<sup>2</sup></li> <li>Garderobe ca. 6,48 m<sup>2</sup></li> <li>Flur ca. 8,99 m<sup>2</sup></li> <li>Zimmer 1 (Eltern) ca. 13,18 m<sup>2</sup></li> <li>Zimmer 2 (Kind) ca. 11,93 m<sup>2</sup></li> <li>Badezimmer ca. 7,80 m<sup>2</sup></li> <li>WC ca. 1,62 m<sup>2</sup></li> <li>Abstellraum ca. 1,90 m<sup>2</sup></li> <li>Kochen / Essen / Wohnen ca. 30,20 m<sup>2</sup></li> <li>Terrasse ca. 17,30 m<sup>2</sup></li> <li>Keller ca. 12,00 m<sup>2</sup></li> <li>Baujahr 2013</li> <li>Energie Gas</li> <li>Lift vorhanden</li> </ul>	
Betriebskosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>derzeit € 200,00 / Monat</li> <li>zzgl. Reparaturrücklage € 18,00 / Monat</li> </ul>	
Energiewerte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klasse B, 31 kWh/m<sup>2</sup>a</li> </ul>	
Nebenkosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>3,5% Grunderwerbssteuer</li> <li>1,1% Grundbucheintragung</li> <li>3,6% Vermittlungshonorar (inkl. 20% MwSt.)</li> <li>1,5% Errichtung und Durchführung Vertrag</li> </ul>	



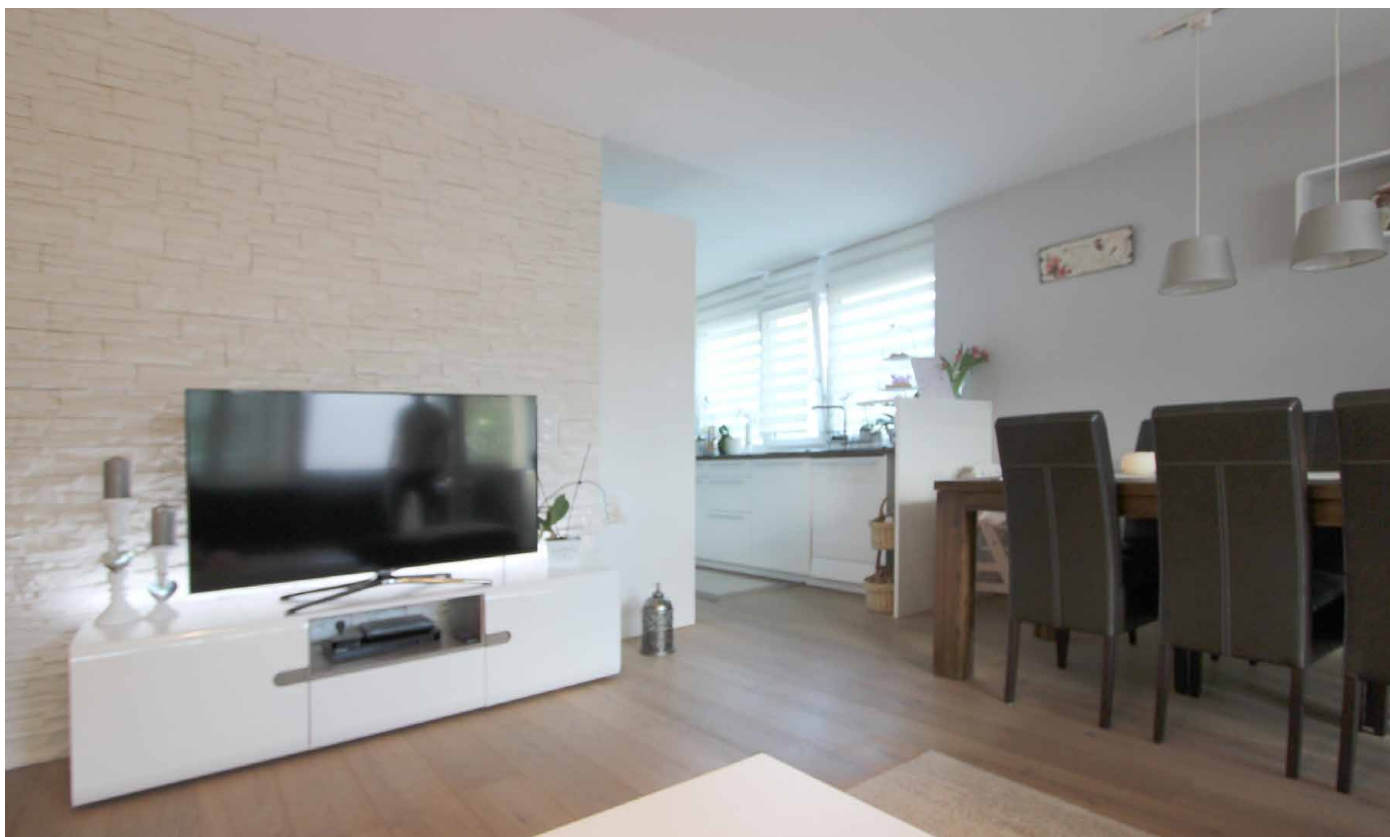


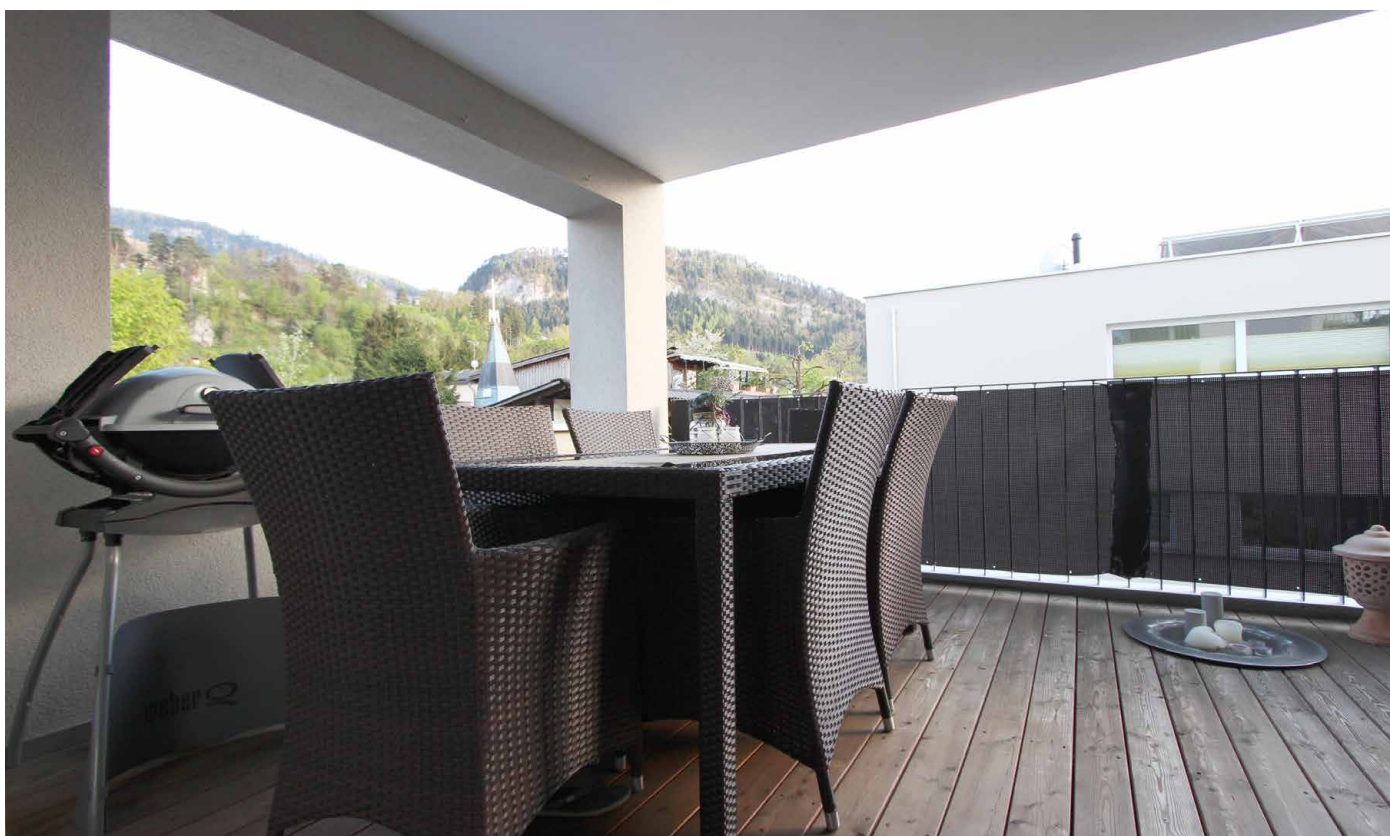












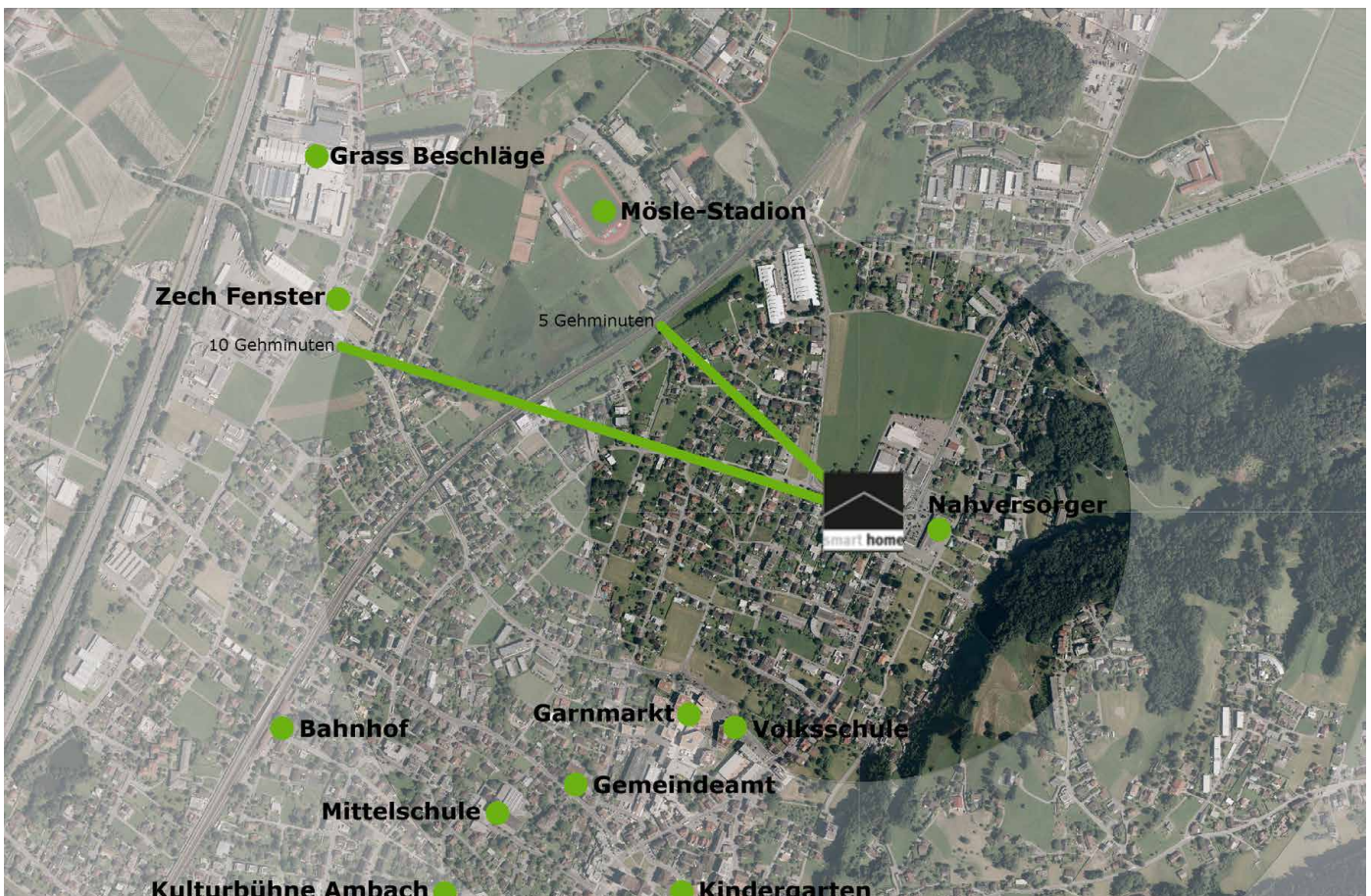


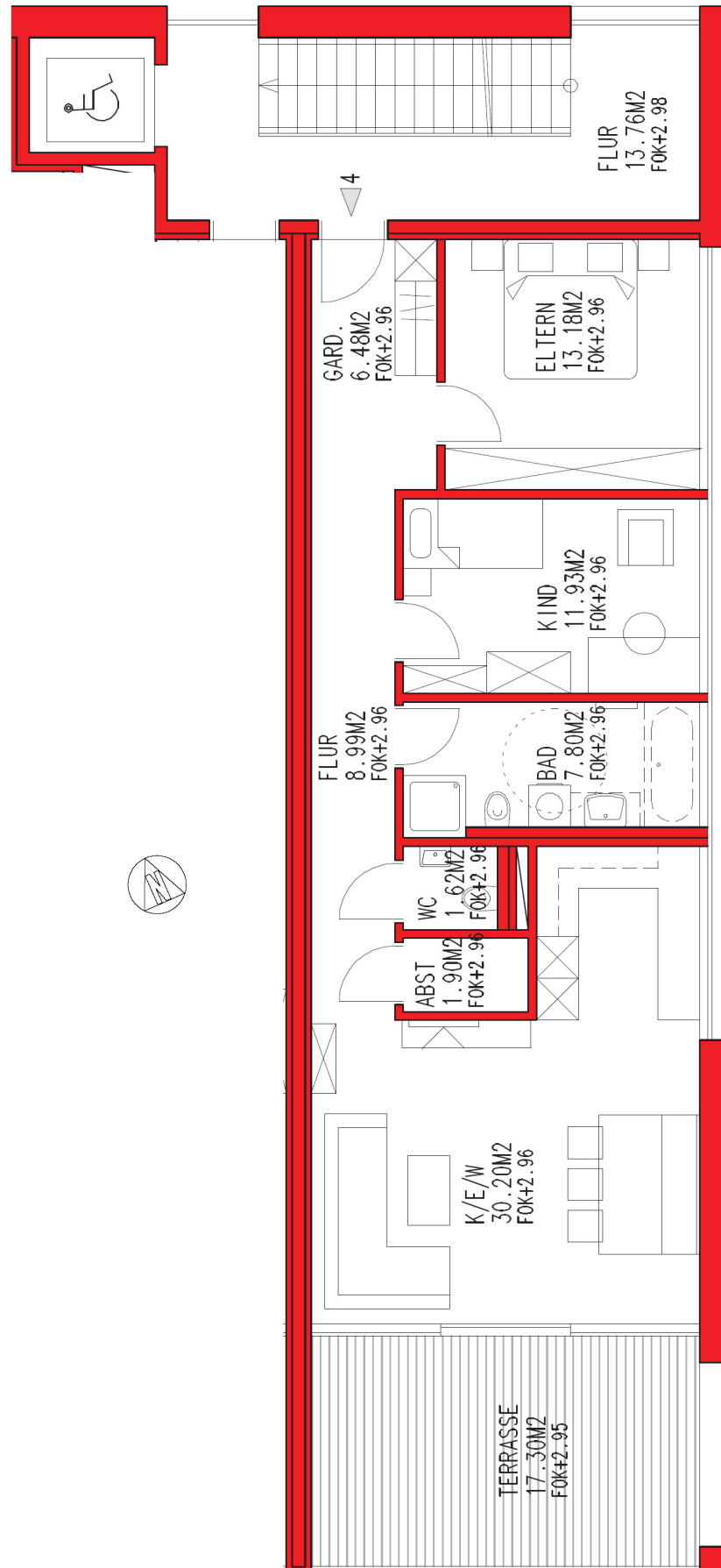
## Ortsportrait Marktgemeinde O



- + knapp 11.500 Einwohner
- + 14,62 km<sup>2</sup> Fläche
- + zw. 410 m und 1645 m ü.A. (Hohe Kugel)
- + Wahrzeichen: Burgruine Neu-Montfort
- + 14 Kindergärten, 3 Volksschulen
- + 1 Mittelschule, 1 Gymnasium (BORG)
- + ca. 140 Vereine
- + Autobahnanschluss
- + 1 Bahnhof, Anschluss in Richtung Deutschland und Bludenz

- + vielfältiges Kulturangebot bei der Kulturbühne „Ambach“
- + namhafte Industriebetriebe wie zB Grass Beschläge, Huber Tricot und Zech Fenster
- + zahlreiche nette Locations wie zB Örflaschlucht, Garnmarkt, St. Arbogast, uvm.





## Beschreibung

Das Mehrfamilienwohnhaus Rheinstraße 15 in Götzis wurde im Jahr 2013 vom renommierten Vorarlberger Bauträger „Wilhelm+Mayer“ in gewohnter, hochwertiger Qualität errichtet. Der Massivbau ist unterkellert und erstreckt sich über drei Geschosse, alle Wohneinheiten sind barrierefrei ausgeführt. Die Wohnanlage besticht durch eine klare Architektursprache und die geringe Anzahl von lediglich fünf Wohneinheiten.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss, welches nebst Stiegenhaus auch per Lift erreichbar ist. Das Raumprogramm beginnt mit der großzügig anberaumten Garderobe und geht fließend in den alle Räume erschließenden Flur über. In diesem Bereich, und in den Nasszellen, wurde als Bodenoberfläche optisch ansprechendes Feinsteinzeug ausgewählt. Im nach Osten ausgerichteten (Eltern)Schlafzimmer können Sie sich von der Morgensonne wecken lassen, ebenso im angrenzenden (Kinder)Zimmer, welches knapp 12 m<sup>2</sup> groß ist. Das edle Badezimmer mit Dusche, Waschplatz, Waschmaschinenanschluss und WC und Badewanne verfügt über ein großflächiges Fenster. Als Dreh- und Angelpunkt der Wohnung fungiert der rund 30 m<sup>2</sup> große Koch-, Wohn- und Essbereich, der durch raumhohe Fensterfronten und die angrenzende Terrasse noch an Größe dazu gewinnt. Die Landhausdielen in Eiche (geölt) harmonieren perfekt mit der hinterleuchteten Steinwand und tragen zu einem wohlwollenden Wohnflair bei. An den Essplatz angrenzend befindet sich die maßgeschneiderte Tischlerküche in zeitlosem Weiß mit Schleiflackoptik - hier lassen sich herrliche Gerichte wie von selbst zaubern. Komplettiert wird das Raumprogramm mit einem separaten WC und dem Abstellraum, weiters sind ein Kellerabteil und ein Autoeinstellplatz zur Wohnung dazugehörig.

## Die Lage

Die begünstigte Lage bietet kurze, fußläufige Wege zu Bäckerei und Nahversorger. Wer einen 5-minütigen Spaziergang in Kauf nimmt, erreicht die Flanierzone der Marktgemeinde, den mehrfach ausgezeichneten Garnmarkt. In Punkto Mobilität wartet Götzis ebenfalls mit einem breiten Angebot von Bus über Bahn bis hin zu Autobahnanschluss groß auf.

»Eine optisch ansprechende und vor allem neuwertige Wohnung wartet auf Sie.  
Überzeugen Sie sich selbst!«



Herr Pascal Kohlhaupt – steht Ihnen für weitere Informationen bzw. für einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung:

Telefon 05574/743 02 37

Mobil 0699/174 302 37

Mail [p.kohlhaupt@smarthomeimmo.at](mailto:p.kohlhaupt@smarthomeimmo.at)