

## **Einfamilienhaus mit Traumgarten und Sanierungspotenzial – ein Zuhause zum Gestalten**



Südansicht

**Objektnummer: 0017000572**

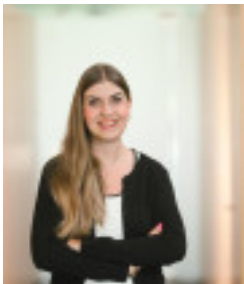
**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6091 Götzens
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	54,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 216,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sigrid Schönthaler-Kober**

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen  
Untermarktstraße 3  
6410 Telfs

T 46834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





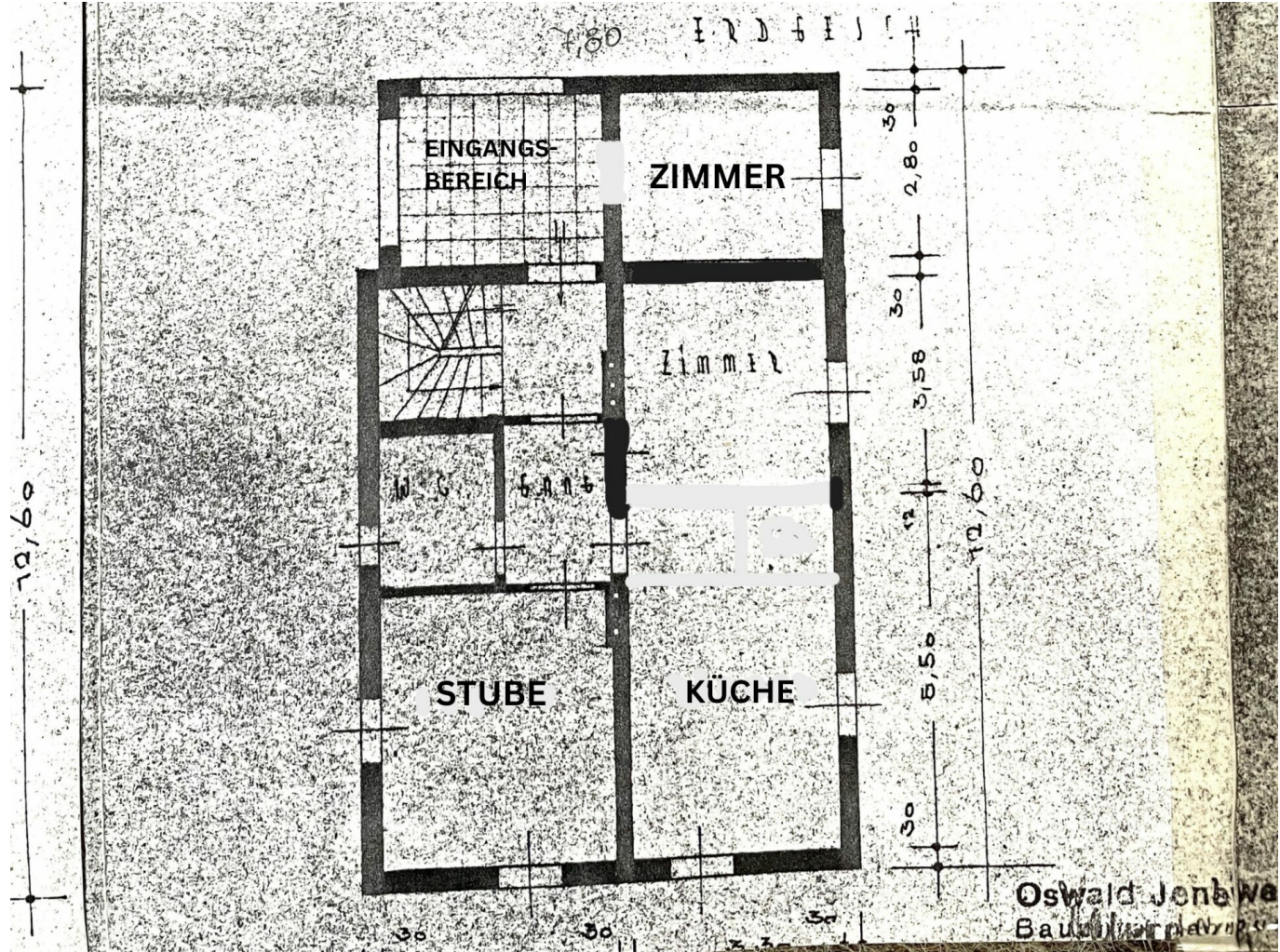












1. STÖCK

1 E 1  
WINTERGARTEN

ZIMMER

3 1 0

5 0 0

ZIMMER

ZIMMER

3 4 1 x 1 0

2

5 0 0

5 0 0

5 0 0

10

5 0 0

5 0 0

5 0 0

5 0 0

5 0 0

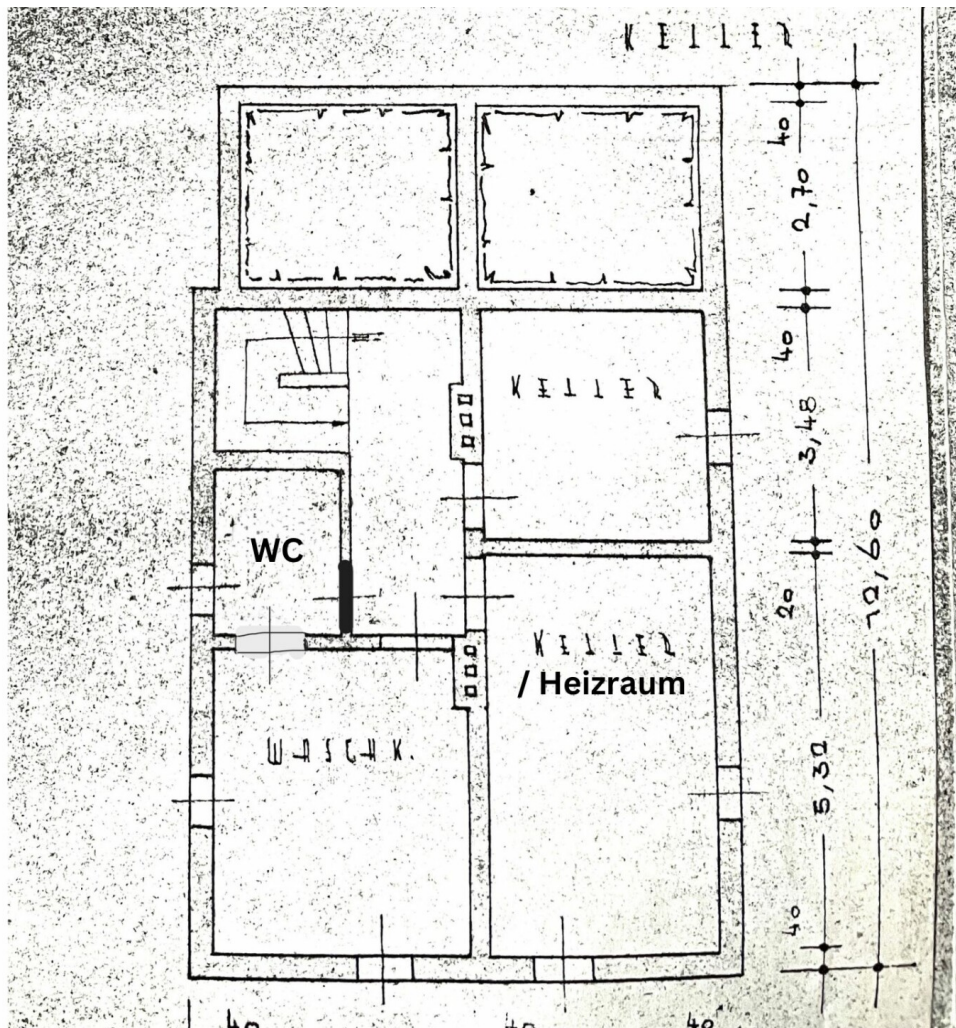
5 0 0

9,60

09,60

Joh. Wein  
Verlag

Franz Emmert  
h



## Objektbeschreibung

### Einfamilienhaus mit Traumgarten und Sanierungspotenzial – ein Zuhause zum Gestalten

*Das Wichtigste auf einen Blick:*

- Grundstücksgröße: ca. 2.386 m<sup>2</sup> (davon 609 m<sup>2</sup> Bauland und 1.777 m<sup>2</sup> Freiland)
- Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 54 m<sup>2</sup>
- Großzügiger südseitiger Garten
- Doppelgarage: ca. 44,40 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1957
- Lage: Innsbruck-Land / Neu-Götzens
- **Kaufpreis Verhandlungsbasis: € 795.000,-**
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

### Gebäudebeschreibung:

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 bietet Ihnen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.386 m<sup>2</sup> (davon 609 m<sup>2</sup> Bauland und 1.777 m<sup>2</sup> Freiland) jede Menge Platz und Raum für Ihre individuellen Wohnträume.

Die Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich, ein gemütliches Zimmer, eine traditionelle Stube sowie eine einladende Wohnküche mit einem wärmenden Holzofen. Ein modernes Badezimmer und ein Flur komplettieren das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss finden Sie ein geräumiges Wohnzimmer mit großflächigen Glasfronten und

Gartenblick, drei komfortable Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer und einen Flur, der die Räume harmonisch miteinander verbindet.

Das Haus ist größtenteils unterkellert und bietet mit ca. 54 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausreichend Platz für Stauraum und Ihre individuellen Bedürfnisse.

**Bitte beachten Sie, dass das Haus insgesamt renovierungsbedürftig ist – insbesondere im Keller sowie in der Garage sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden, die bei einer Sanierung berücksichtigt werden sollten.**

Ein Highlight dieses Angebots ist der großzügige südseitige Garten, der Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Erholung im Freien bietet. Eine praktische Doppelgarage sorgt zudem für ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und weitere Nutzgegenstände.

Beheizt wird das Haus durch eine Ölheizung sowie den gemütlichen Holzofen, was für angenehme Wärme und Behaglichkeit in allen Jahreszeiten sorgt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich dieses charmante Einfamilienhaus in einer begehrten Lage von Neugötzens. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen traditionellem Wohnambiente und modernem Komfort – mit viel Raum für Ihre persönliche Handschrift. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von Ihrem neuen Zuhause!

**Hinweis:** Nach den geltenden Grundverkehrsbestimmungen dürfen Privatpersonen höchstens 300 m<sup>2</sup> Freiland erwerben und dieses als Gartenfläche nutzen. Landwirte hingegen sind berechtigt, die gesamte Freilandfläche zu erwerben. Das bedeutet, dass Privatpersonen ohne landwirtschaftliche Ausbildung das Baulandgrundstück (ca. 609 m<sup>2</sup>) sowie zusätzlich bis zu 300 m<sup>2</sup> Freiland kaufen können, während Landwirte den gesamten Grund erwerben dürfen. Gerne informieren wir Sie bei Interesse näher über die Details.