

**Ideal für Anleger oder als Starterwohnung - Renovierte  
2-Zimmer Wohnung am Dorfplatz**



Wohnbereich

**Objektnummer: 0017000609**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6091 Götzens
<b>Wohnfläche:</b>	40,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 190,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,46 €
<b>Heizkosten:</b>	27,30 €
<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









## Objektbeschreibung

### Charmante 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Götzens – ideal für Anleger oder als Starterwohnung

- Wohnfläche: ca. 40,56 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 3 m<sup>2</sup>
- Lage: Götzens / Kirchplatz
- Betriebskosten: € 159,54 monatlich
- Renoviert: 2021
- **Kaufpreis: € 270.000,-**
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Diese kompakt geschnittene **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 40,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt durch ihre zentrale Lage am Kirchplatz von Götzens sowie durch einen gepflegten, modernen Zustand – perfekt für alle, die ihren ersten Wohnraum suchen oder in eine wertstabile Immobilie investieren möchten.

Die Raumaufteilung ist funktional und angenehm offen gestaltet:

- **Eingangsbereich mit praktischer Garderobenmöglichkeit**
- **Großzügiger Wohnbereich** mit integrierter, neuwertiger Küche
- **Direkter Zugang zum Balkon** (ca. 3 m<sup>2</sup>, süd-östlich ausgerichtet)
- **Schlafzimmer** in angenehmer Größe
- **Badezimmer mit Badewanne** – kompakt, hell und gepflegt

Im Rahmen der **Sanierung** im Jahr 2021 wurden die Böden sowie nahezu sämtliche Fenster und Innentüren erneuert. Ergänzend wurde ein dekorativer Stuck für eine indirekte



Beleuchtung installiert, der dem Wohnbereich eine moderne und einladende Note verleiht.

Die Lage direkt im Ortskern punktet mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen:

**Nahversorger, Bank, Ärzte, Post sowie öffentliche Verkehrsmittel** sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Buslinie vor der Haustüre verbindet Götzens mit Innsbruck im 15-Minuten-Takt – zu Stoßzeiten sogar noch häufiger.

Ob zur Eigennutzung oder als Investition – diese Wohnung bietet kompakte Wohnqualität, einen sehr guten Zustand und eine Lage, die sowohl Lebens- als auch Wertbeständigkeit verspricht.