

## Gartenwohnung in Göfis - 85m<sup>2</sup> Wohnfläche | 126m<sup>2</sup> Garten & 2 TG-Plätze in Wohnanlage mit nur 5 Einheiten



Standort: 6811 Göfis - Objektnummer: 1781

### Lage:

Ruhige, attraktive Wohnlage  
Sonnige Wohngegend  
Naturnahes Wohnen  
Gute Verkehrsanbindung  
Gute Infrastruktur  
Feldkirch in kurzer Fahrdistanz erreichbar  
Öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung

### Sonstiges:

Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Göfis mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 27,4 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 126 m<sup>2</sup> Privatgarten. Kleine Wohnanlage mit nur 5 Einheiten, Baujahr 2019, Erdwärme und Fußbodenheizung. Zwei Tiefgaragenplätze und ca. 9 m<sup>2</sup> Keller inklusive.

## Gartenwohnung in Göfis - 85m<sup>2</sup> Wohnfläche | 126m<sup>2</sup> Garten & 2 TG-Plätze in Wohnanlage mit nur 5 Einheiten

Diese attraktive 3-Zimmer-Gartenwohnung in Göfis verbindet modernes Wohngefühl mit großzügigen Freiflächen und einem hohen Maß an Privatsphäre. Die im Jahr 2019 errichtete, kleine und überschaubare Wohnanlage mit lediglich fünf Wohneinheiten bietet ein angenehmes und persönliches Wohnumfeld. Auf rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und Freiraum legen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft mit seinem direkten Bezug zur ca. 27,4 m<sup>2</sup> großen Terrasse eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Gerade in den wärmeren Monaten wird die Terrasse zum erweiterten Wohnraum und bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist der außergewöhnlich großzügige Gartenanteil mit ca. 126,46 m<sup>2</sup>. Dieser ist von der Terrasse über eine Stiege erreichbar und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung – ob als Rückzugsort im Grünen, Spielfläche für Kinder oder als persönliches Gartenparadies.

Auch technisch überzeugt die Wohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Beheizung erfolgt mittels Erdwärme, während die Fußbodenheizung in den Wohnräumen für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgt.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch zwei Tiefgaragenplätze, die komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglichen, sowie ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 9 m<sup>2</sup>, das wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet.

Eine moderne Gartenwohnung in einer kleinen Wohnanlage mit nur fünf Einheiten, die durch ihre gelungene Kombination aus großzügigem Wohnraum, weitläufigen Außenflächen und zeitgemäßer Ausstattung überzeugt – ein Zuhause mit besonderer Wohnqualität in Göfis.

Wohnbauförderung Übernahme als Option nach Vereinbarung: ca. € 88.300.-

Betriebskosten monatlich inkl. Tiefgarage: ca. € 500.- (inkl. € 116,97 Reparaturfonds)

Reparaturfondsguthaben (Stand 31.12.2025) = ca. € 17.207,24

Energieausweis (HWB-Wert) = 34 kWh/m<sup>2</sup>a (B) | (fGEE) = A 0,72

### FINANZIERUNG & BERATUNG:

Für die Finanzierung dieser Immobilie empfehlen wir unseren erfahrenen Finanzierungspartner. Gerne unterstützt er Sie bei der Auswahl einer passenden Finanzierungslösung.

Johannes Spiegel, Radetzkystrasse 14-16, A-6845 Hohenems

Tel.: +43 (0)5576/20713, office@spiegel-finanzberatung.at, www.spiegel-finanzberatung.com

|                           |                                                                                                                                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt-Art:               | Erdgeschosswohnung                                                                                                                       |
| Einrichtung:              | Einbauküche, Badezimmer, WC                                                                                                              |
| Stellplätze:              | 2 Tiefgaragenplätze                                                                                                                      |
| Reparaturfond Stand:      | ca. € 17.207,24 (Stand 31.12.2025)                                                                                                       |
| Betriebskosten monatlich: | inkl. Tiefgaragenplätze ca. € 500.- (inkl. € 116,97 Reparaturfonds)                                                                      |
| im Kaufpreis enthalten:   | - 2x Tiefgaragenplätze<br>- 1x Kellerabteil                                                                                              |
| Wohnfläche:               | 85,22 m²                                                                                                                                 |
| Terrassenfläche:          | 27,42 m²                                                                                                                                 |
| Gartenfläche:             | 126,46 m²                                                                                                                                |
| Kellerfläche:             | 8,99 m²                                                                                                                                  |
| Widmung:                  | BM   Baumischgebiet                                                                                                                      |
| Zimmer:                   | 3                                                                                                                                        |
| Anzahl der Schlafzimmer:  | 2                                                                                                                                        |
| Baujahr:                  | 2019                                                                                                                                     |
| HWB-Wert:                 | 34.00 kWh/m²a                                                                                                                            |
| HWB-Klasse:               | B                                                                                                                                        |
| Heizungsart:              | Fußbodenheizung                                                                                                                          |
| Befuerung:                | Erdwärme                                                                                                                                 |
| Verfügbarkeit:            | nach Vereinbarung                                                                                                                        |
| Extras:                   | - Personenlift vorhanden<br>- nur 5 Wohnungen in der Anlage<br>- Wohnbauförderung Übernahme als Option nach Vereinbarung: ca. € 88.300.- |

**Kaufpreis:** € 546.000,-- zzgl. Nebenkosten

## Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
 1,1% Grundbucheintragung  
 1,2% Vertragskosten  
 3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.



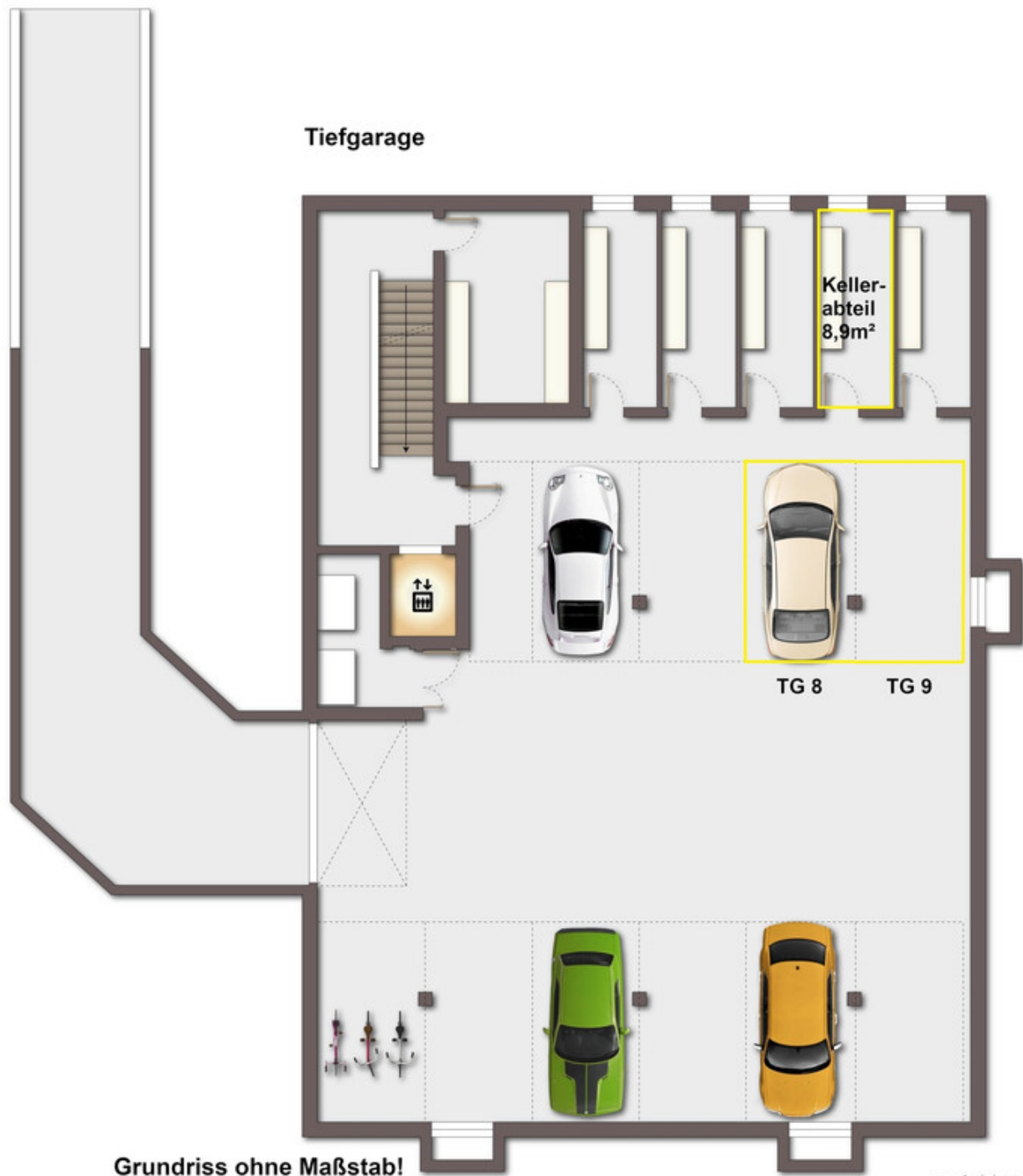
## Grundriss 1/2



Grundriss ohne Maßstab!

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)

Grundriss 2/2



Bildergalerie 1/5



Titelbild



Außenansicht



Garten



Außenansicht



Wohnen



Zufahrt Tiefgarage

## Bildergalerie 2/5



Wohnen | Essen



Wohnen | Essen



Terrasse



Terrasse



Garten



Kochen

Bildergalerie 3/5



Kochen



Kochen



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Bad

Bildergalerie 4/5



Eingang



Bad



Bad



Eingang | Garderobe



Gang | Garderobe



WC

Bildergalerie 5/5



WC | Waschmaschine



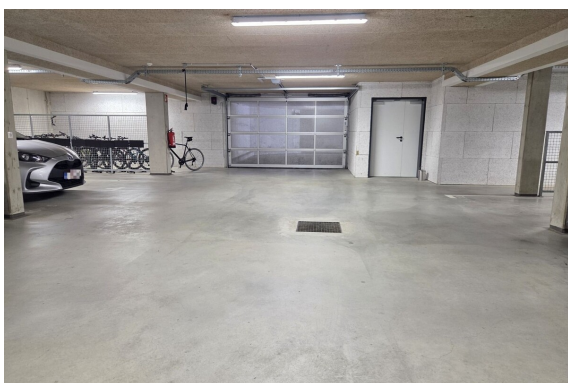
Terrasse



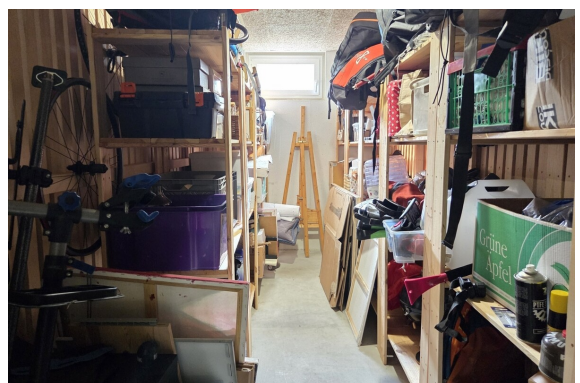
Panorama



Tiefgaragenplätze

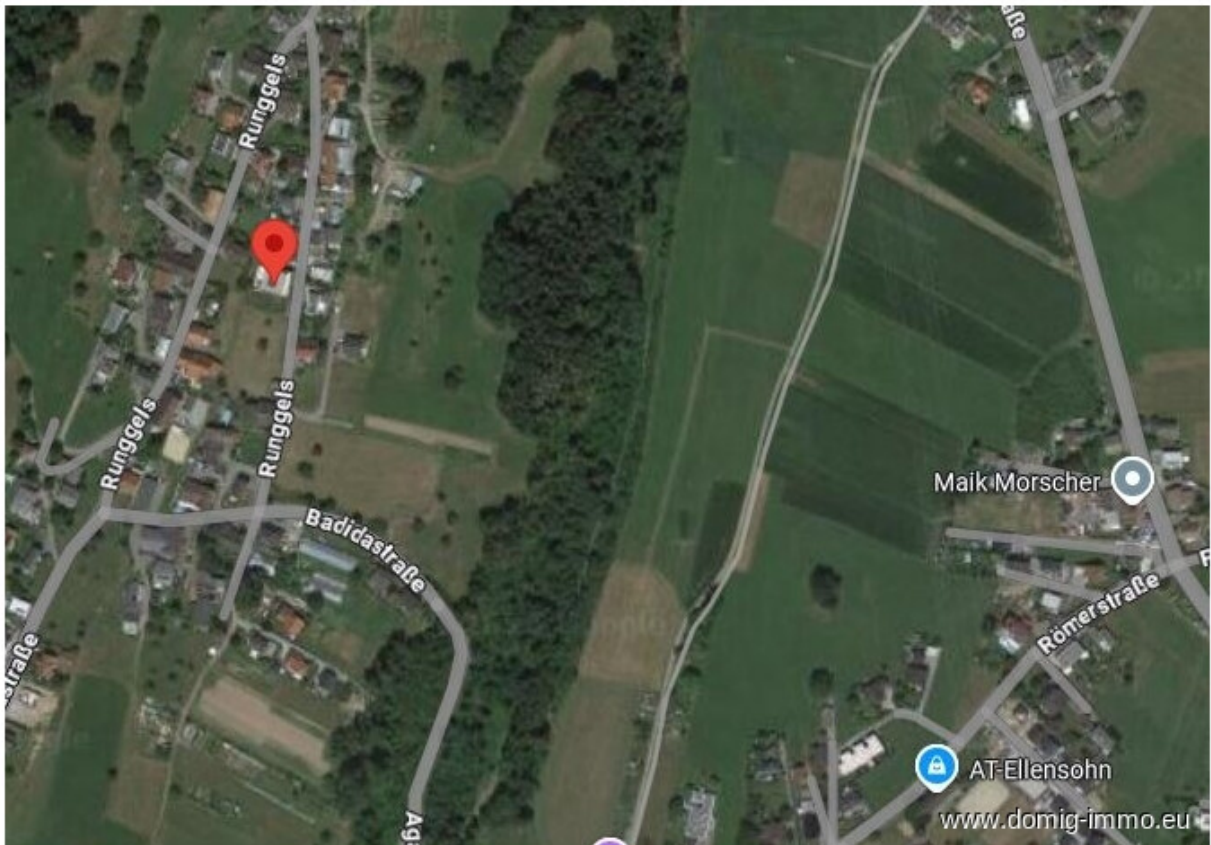


Tiefgarage



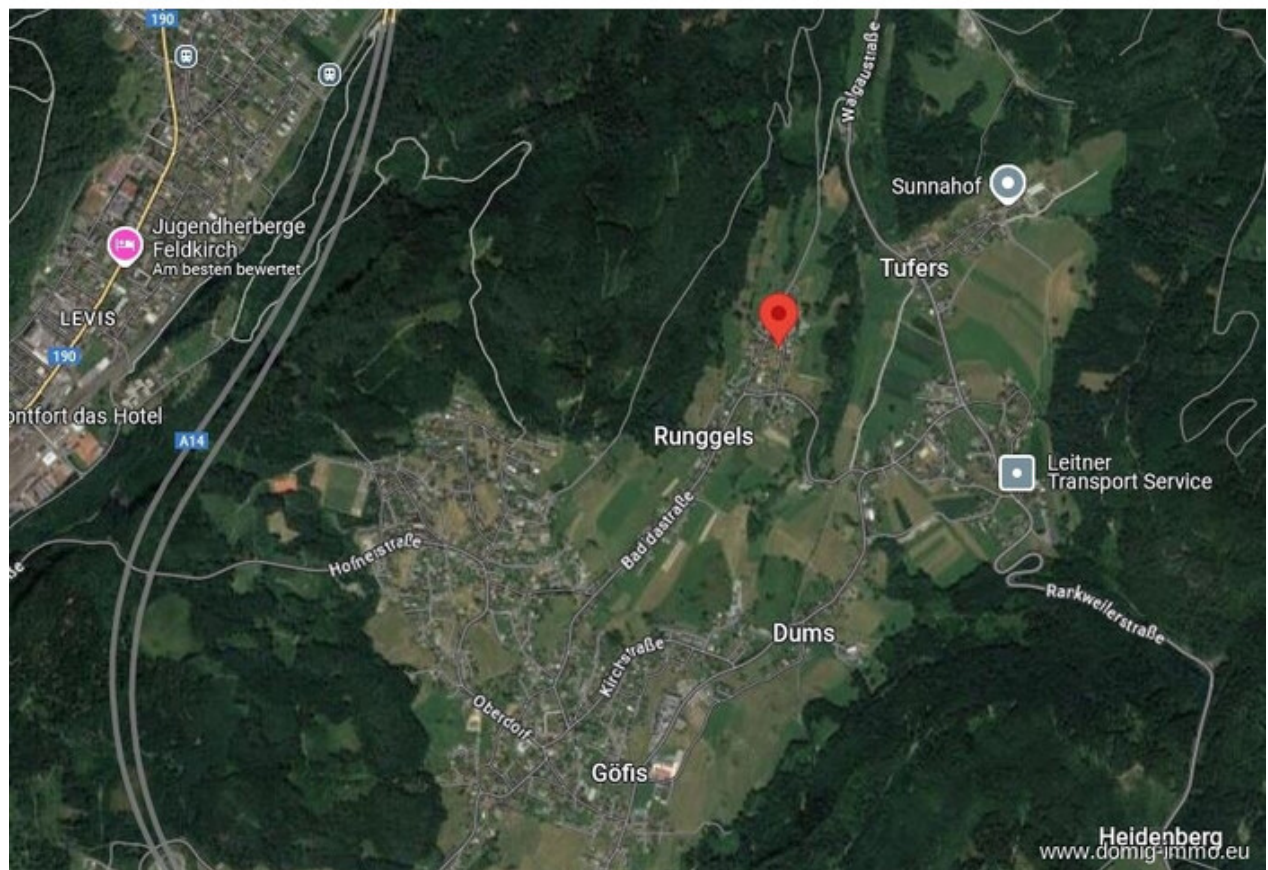
Kellerabteil

Lageplan 1/3





## Lageplan 3/3



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Andreas Domig  
DOMIG Immobilien OG

Moosmahnstrasse 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: 00436769683195  
[andreas@domig-immo.at](mailto:andreas@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)