Kompakte 1-Zimmer-Wohnung – Perfekt als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung

Objekt: 1675 • Kalkofenweg 11 • 6840 Götzis



PHIMA Immobilien GmbH
Riedergasse 47 6900 Bregenz
office@phima.at | www.phima.at

Eckdaten im Überblick

ObjektNr.	1675
Objekttyp	Wohnung
Vermarktungsart	Kauf
Topnummer	W6
Wohnfläche	30,06 m^2
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	4,92 m^2
Heizungsart	Gas
Heizsystem	Gasheizung
Lift	Personenaufzug
Beziehbar	sofort
Baujahr	1974
HWB	43 kWh/(m^2a)
HWB Klasse	B
Betriebskosten	171,44€ inkl. Reparaturfonds / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Preis	145.000,00€

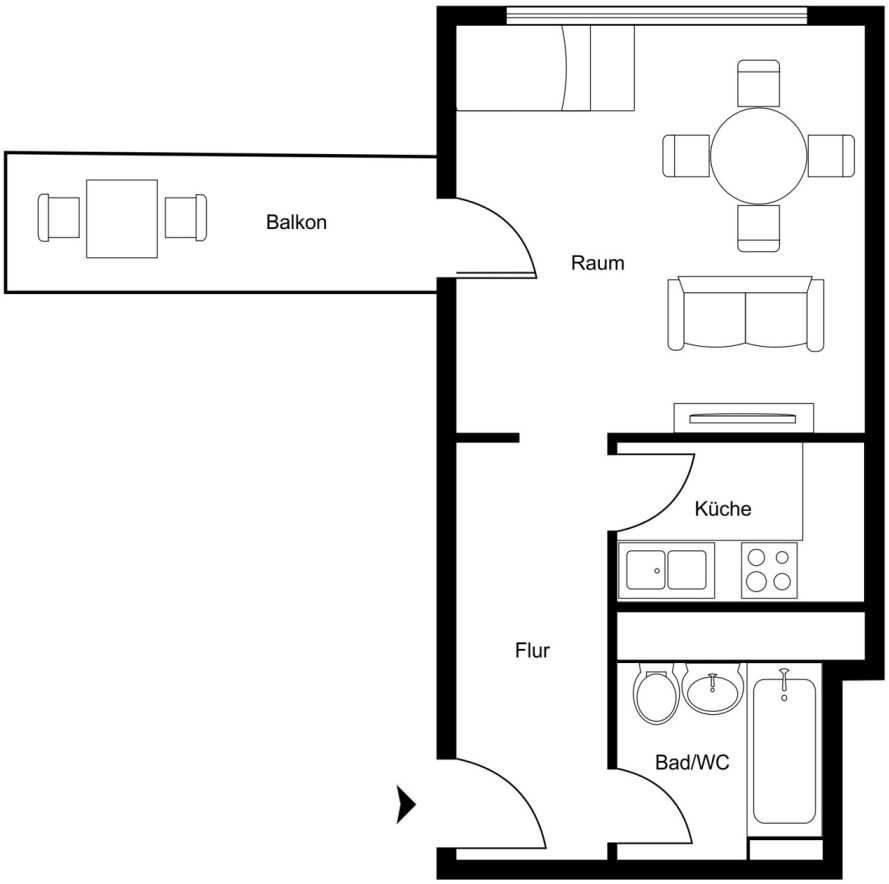
Einmalkosten / Nebenkosten
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.
Vertragserrichtungskosten
Beglaubigungskosten + Barauslagen



Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich
Mobil: +43 664 53 73 005
m.froehlich@phima.at

Grundriss



Grundriss ohne Maßstab

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im Kalkofenweg 11 in Götzis. Die Marktgemeinde zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Vorarlberger Rheintal und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an die Rheintalautobahn (A14) sind die umliegenden Städte wie Feldkirch, Dornbirn und Bregenz bequem und in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig laden die nahegelegenen Naherholungsgebiete und Wanderwege zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Beschreibung

Diese gepflegte und erst kürzlich renovierte 1-Zimmer-Wohnung mit rund 30 m^2 Wohnfläche überzeugt durch ihren ausgezeichneten Zustand sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als attraktive Kapitalanlage oder als gemütliches Eigenheim – diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zum Entspannen im Freien einlädt. Direkt vor dem Gebäude stehen zudem ausreichend allgemeine Stellplätze zur Verfügung.

Die Wohnung war zuletzt für rund 600 € Nettokaltmiete pro Monat vermietet. Dadurch ergibt sich eine attraktive Bruttorendite von rund 5 %, was diese Immobilie besonders interessant für Anleger und Investoren macht. Gleichzeitig eignet sie sich aufgrund ihrer Größe und ihres sehr guten Zustands ideal für Singles, Pendler oder Studenten, die eine sofort bezugsfertige Wohnung suchen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine gepflegte, renditestarke und vielseitig nutzbare Immobilie erwerben möchten.



Wohnen/Essen/Schlafen



Wohnen/Essen/Schlafen



Wohnen/Essen/Schlafen



Wohnen/Essen/Schlafen



Küche



Küche



Flur



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Balkon



Balkon



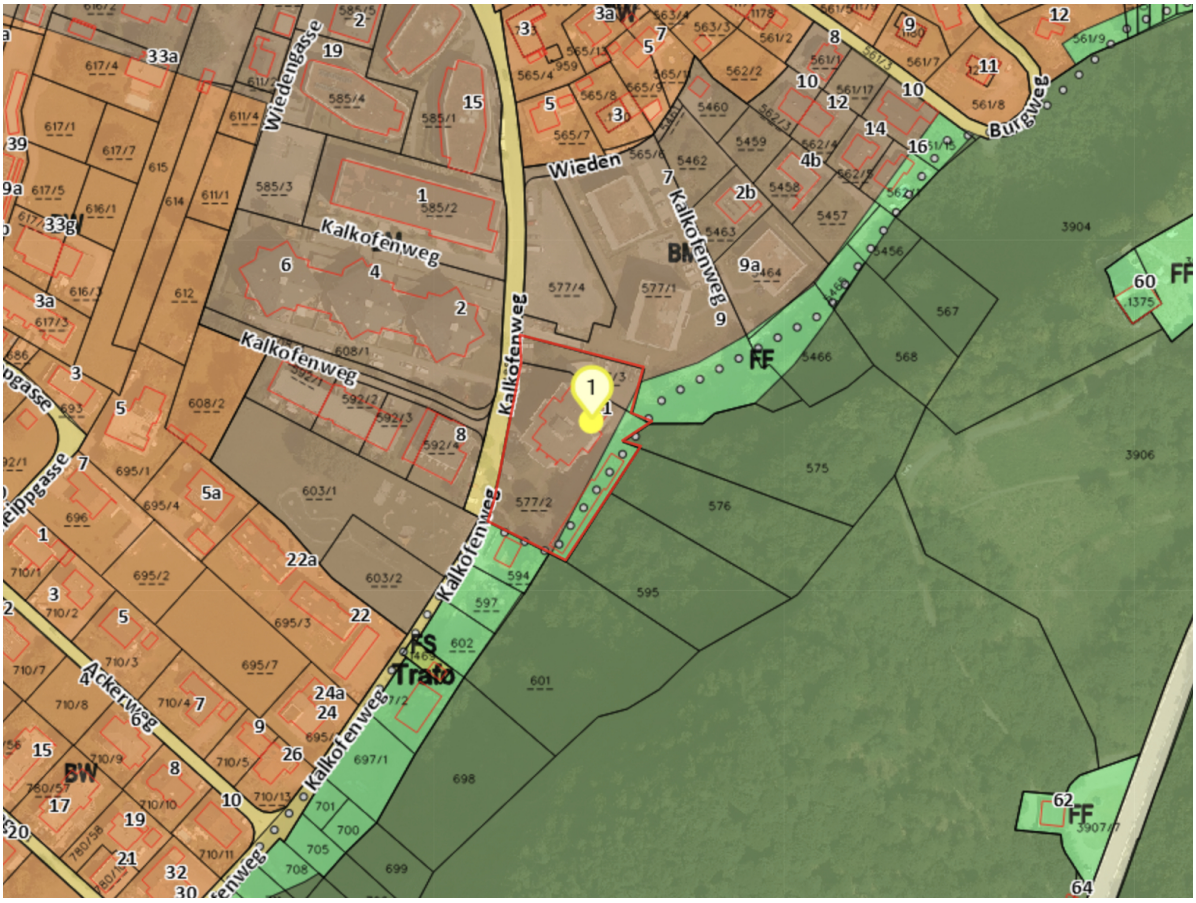
Hausansicht



Hausansicht

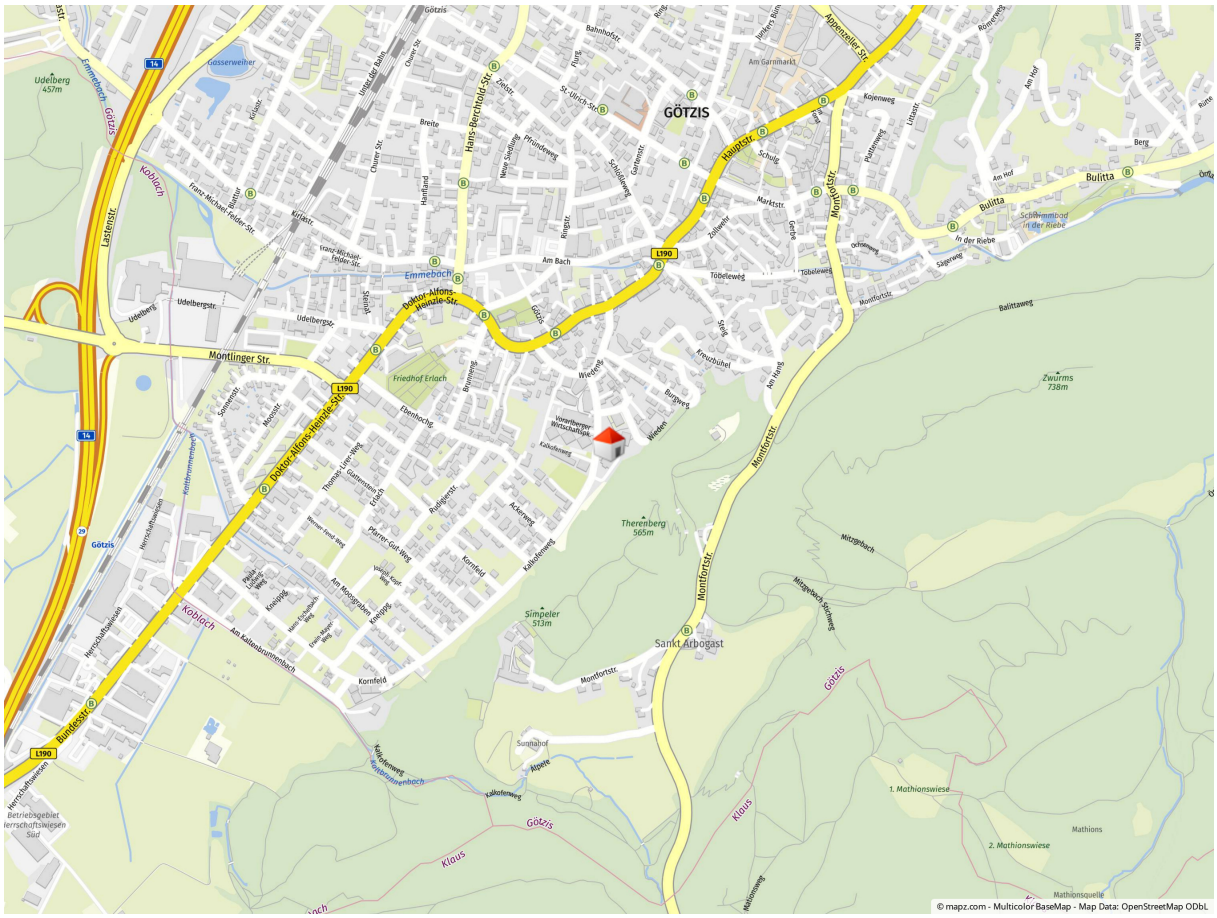


Anfahrtsplan



Flächenwidmungsplan

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,55 km
Dist. Volksschule (km)	0,67 km
Dist. Mittelschule (km)	2,88 km
Dist. Autobahn (km)	1,03 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	6,44 km
Dist. Bahnhof (km)	0,98 km
Dist. Bus(km)	0,28 km

Rechtshinweis: Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.