



## GÖTZENS

### 3 Zimmer Gartenwohnung mit TOP Ausstattung

Zum Verkauf steht diese 3 Zimmer - Gartenwohnung mit einer WNFL von 77,52 m<sup>2</sup> in einem 2018 erbauten Mehrfamilienhaus.

Zur Einheit zählt ein Kellerabteil und zwei Tiefgaragenabstellplätze. Allen Bewohnern steht ein Fahrrad- und ein Kinderwagenabstellraum sowie ein kleiner Kinderspielplatz zur Verfügung.

Die Wohnung ist bequem mit dem vorhandenen Personenlift oder über das Treppenhaus zu erreichen. Sie teilt sich auf in einen Eingangs- und Garderobenbereich, 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit bodenbündiger Dusche und Badewanne, vollausgestatteter Küche mit offenem Wohnbereich, einem Abstellraum und einem extra WC.

Vom Wohn-Essbereich und von einem Schlafzimmer aus, gelangt man auf die ca. 16 m<sup>2</sup> große Westterrasse und anschließenden ca. 57 m<sup>2</sup> großen Privatgarten.

Die maßgefertigten Einbaumöbel, die Küche samt modernster Elektrogeräte und die Beleuchtungsmittel bleiben in der Wohnung.

Gerne präsentiere ich Ihnen dieses exklusive Objekt bei einem persönlichen Gespräch.



**Gemeinde  
Götzens**

#### Ihre Ansprechpartnerin

Alexandra Holzknecht

0043 699 1089 1088

[alexandra@holzknrecht.immo](mailto:alexandra@holzknrecht.immo)



# Kaufpreis:

# € 589.400,00

## Eckdaten:

<b>WNFL:</b>	<b>ca. 77,52 m<sup>2</sup></b>	Baujahr:	2018
Terrasse:	ca. 16,00 m <sup>2</sup>	Ehester Bezug:	Mai 2022
Keller:	ca. 5,58 m <sup>2</sup>		
Garten/teilw. gebösch:	ca. 57,00 m <sup>2</sup>	Betriebskosten:	ca. € 200,00/Monat
Gang:	ca. 6,90 m <sup>2</sup>		
Bad:	ca. 6,31 m <sup>2</sup>		2 Tiefgaragenabstellplätze
WC:	ca. 1,95 m <sup>2</sup>		
Küche/Essen/Wohnen:	ca. 36,58 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer Ost:	ca. 13,26 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer West:	ca. 14,38 m <sup>2</sup>		

## Technische Daten:

Heizung:	Außentemperaturabhängige zentrale Gasheizung – Ausführung als Fußbodenheizung. Zentrale Warmwasseraufbereitung.
Waschmaschinenanschl.:	Im Badezimmer
Bodenbeläge:	
Terrasse:	Estrichplatten 40/40, Kiesbett mit Fuge
Eingangsbereich:	JAVA-Mineraldesign Boden
Bad & WC:	Fliesenbelag / Mauerverblender
Küche/Essbereich:	JAVA-Mineraldesign Boden
Wohnbereich:	JAVA-Mineraldesign Boden
Schlafzimmer:	JAVA-Mineraldesign Boden
Küche:	Tischlerküche mit Bosch Einbaugeräten, Granit-Arbeitsplatte
Innentüren:	Eiche / Furniert
Fenster:	3-Scheiben Isolierverglasung, Kunststofffenster (anthrazit/weiß), Insektenschutz
Sonnenschutz:	Elektrische Raffstores / Markise mit Fernsteuerung
SAT:	Zentrale SAT-Anlage

## Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer:	3,5% des Kaufpreises
Grundbucheintragung:	1,1 % des Kaufpreises
Vertragserrichtung:	1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
Vermittlungshonorar:	3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
Barauslagen:	ca. € 500,00



# Grundriss:





## Garten:



Die Angaben erfolgen auf Grund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Damit ich Ihre Anfrage zügig bearbeiten kann, bitten ich Sie um Ihre vollständigen Adressdaten sowie E-Mail-Adresse und Angabe Ihrer Telefonnummer.



## Kochen/Wohnen/Essen:



## Eingangsbereich:

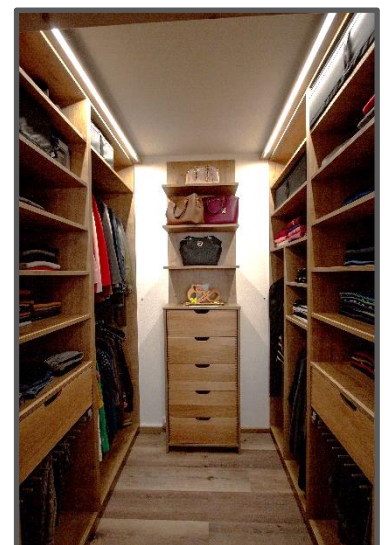




## Bad:



## Schlafzimmer mit Schrankraum:





## Kinderzimmer:



## Lage:



Diese 3 Zimmer Wohnung ist ca. 8 Min. Fußmarsch vom Ortskern entfernt. Die hervorragende Infrastruktur im Westlichen Mittelgebirge sowie die Anbindung zur Landeshauptstadt, kann als bestens bezeichnet werden (Bushaltestelle vor der Haustüre).

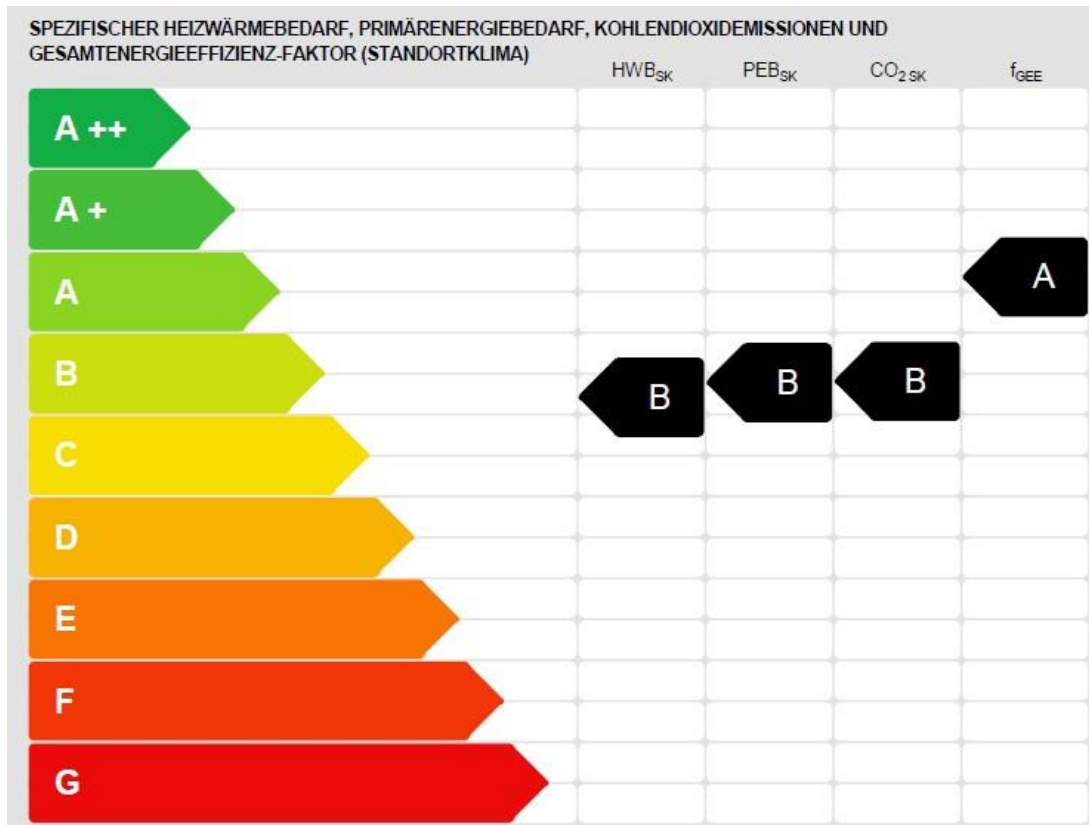
Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Skiliftanlage, Tennis-, Fußball- und Eislaufplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind ebenfalls zu Fuß in 5 min. zu erreichen.

# Energieausweis:

Der Energieausweis ist vergleichbar mit dem Typenschein eines Autos. Darin finden Sie z.B. viele Angaben über Bauart, Zusammensetzung, Leistung und Verbrauch.

Der Heizwärmebedarf wird angegeben in kWh/m<sup>2</sup>a (Kilowattstunden pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr).

Damit haben Sie eine vergleichbare Größe für den wärmetechnischen Zustand des Gebäudes.



**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF**

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	35,7 kWh/m <sup>2</sup> a	46.947 kWh/a	44,7 kWh/m <sup>2</sup> a	37,6 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
WWWB		13.418 kWh/a	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB <sub>RH</sub>		1.837 kWh/a	1,7 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB <sub>WW</sub>		10.899 kWh/a	10,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB		14.619 kWh/a	13,9 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB		74.648 kWh/a	71,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
HHSB		17.252 kWh/a	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB		91.900 kWh/a	87,5 kWh/m <sup>2</sup> a	97,7 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
PEB		135.267 kWh/a	128,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB <sub>n.em.</sub>		126.274 kWh/a	120,2 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB <sub>em.</sub>		8.993 kWh/a	8,6 kWh/m <sup>2</sup> a		
CO <sub>2</sub>		25.152 kg/a	23,9 kg/m <sup>2</sup> a		
f <sub>GEE</sub>	0,77		0,75		