# Gartenwohnung in Göfis - 85m² Wohnfläche | 126m² 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 m² Wohnfläche, 27,4 m² Terrasse und ca. 126 m² Privatgarten. Kleine Wohnanlage mit nur 5 Einheiten, Baujahr 2019, Erdwärme und Fußbodenheizung. Zwei Tiefgaragenplätze und ca. 9 m² Keller inklusive.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

# Gartenwohnung in Göfis - 85m² Wohnfläche | 126m² 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 m² 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 m² 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 m². 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 m², 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/m²a (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 |
| Befeuerung: | Erdwärme |
| Verfügbarkeit: | nach Vereinbarung |
| Extras: | - Personenlift vorhanden<br>- nur 5 Wohnungen in der Anlage<br>- Wohnbauförderung Übernahme als Option nach Vereinbarung: ca. € 88.300.- |

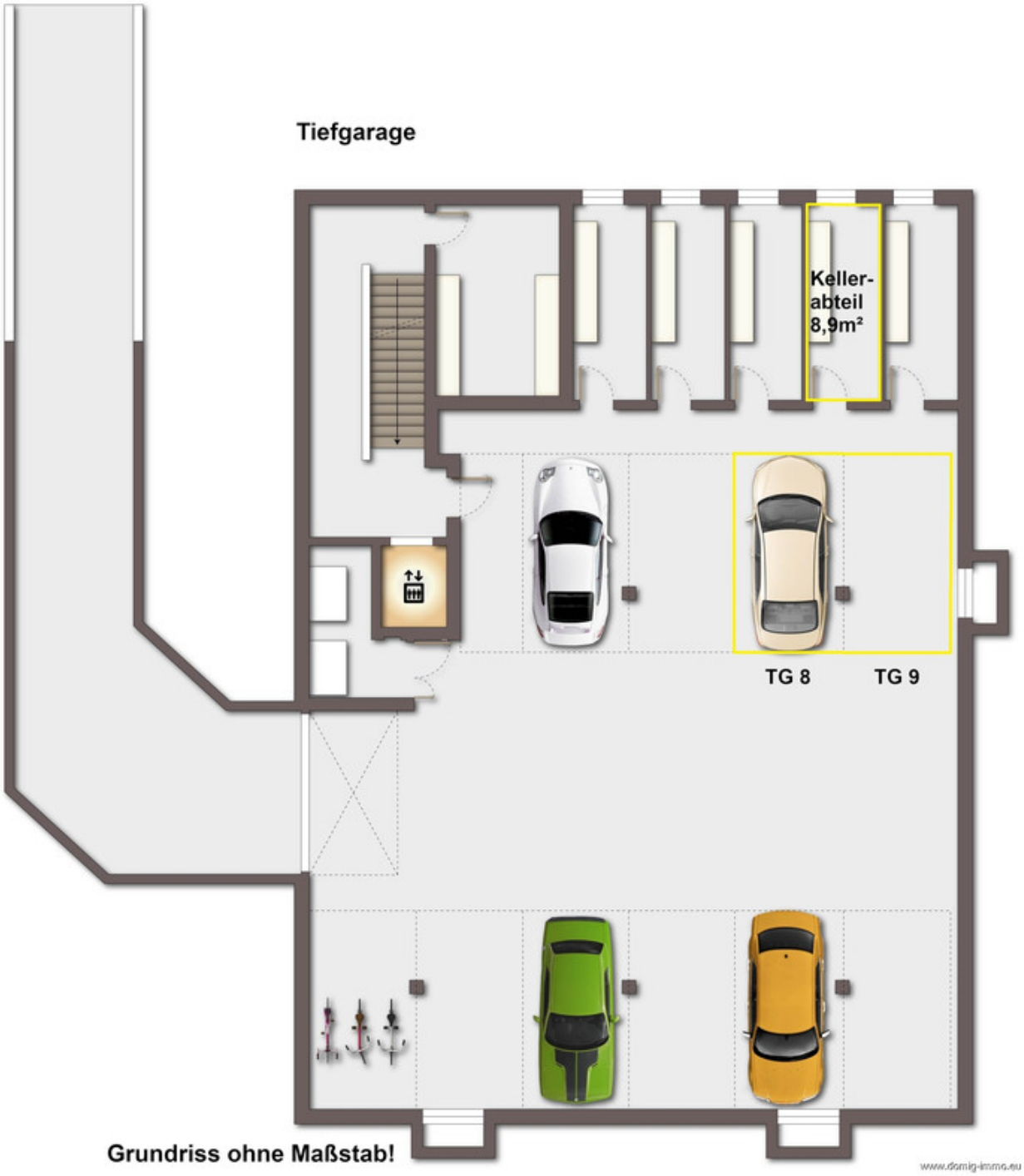
## Kaufpreis: € 546.000,-- zzgl. Nebenkosten

## Nebenkosten

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

Grundriss 1/2

Grundriss 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

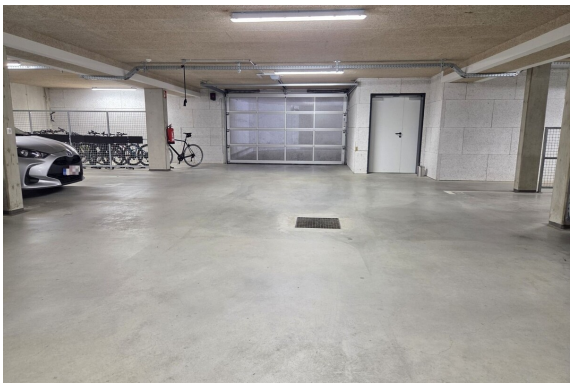
Bildergalerie 5/5

WC | Waschmaschine

Terrasse

Panorama

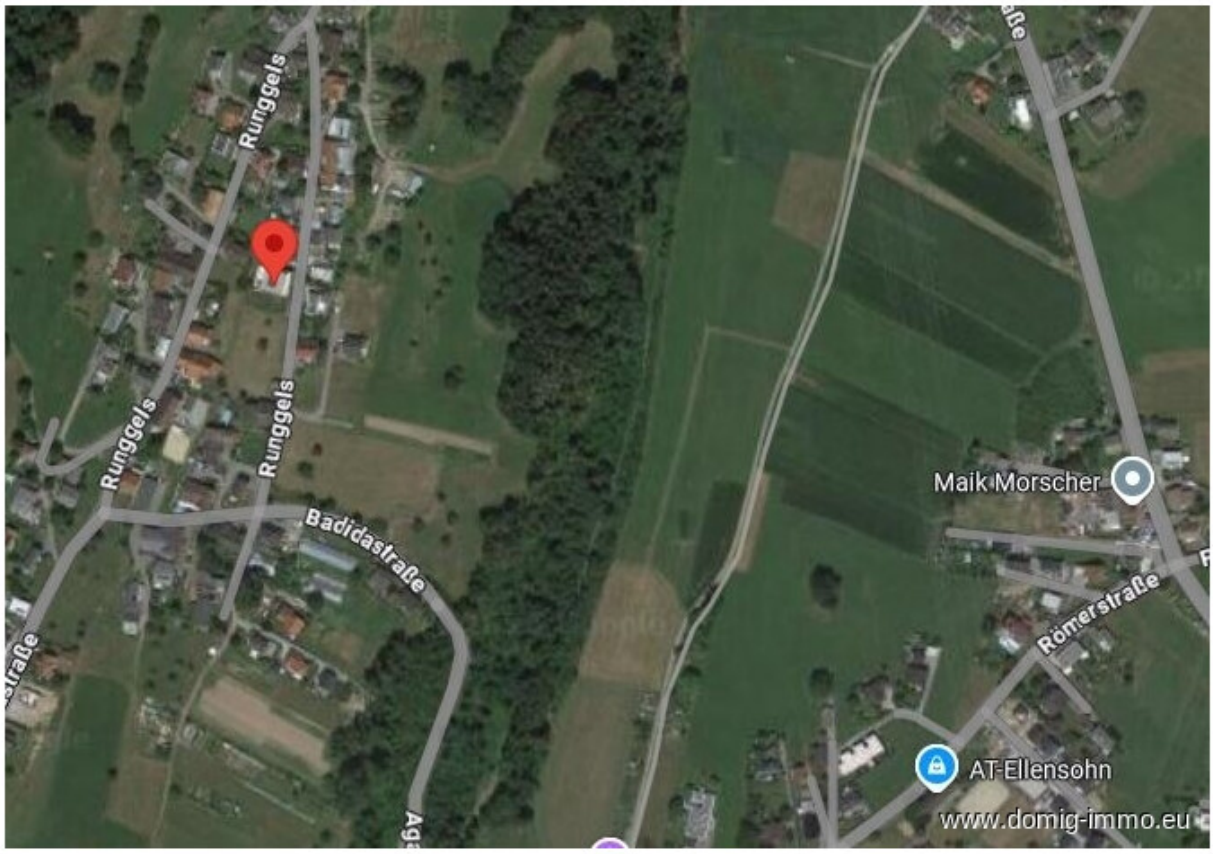
Tiefgaragenplätze



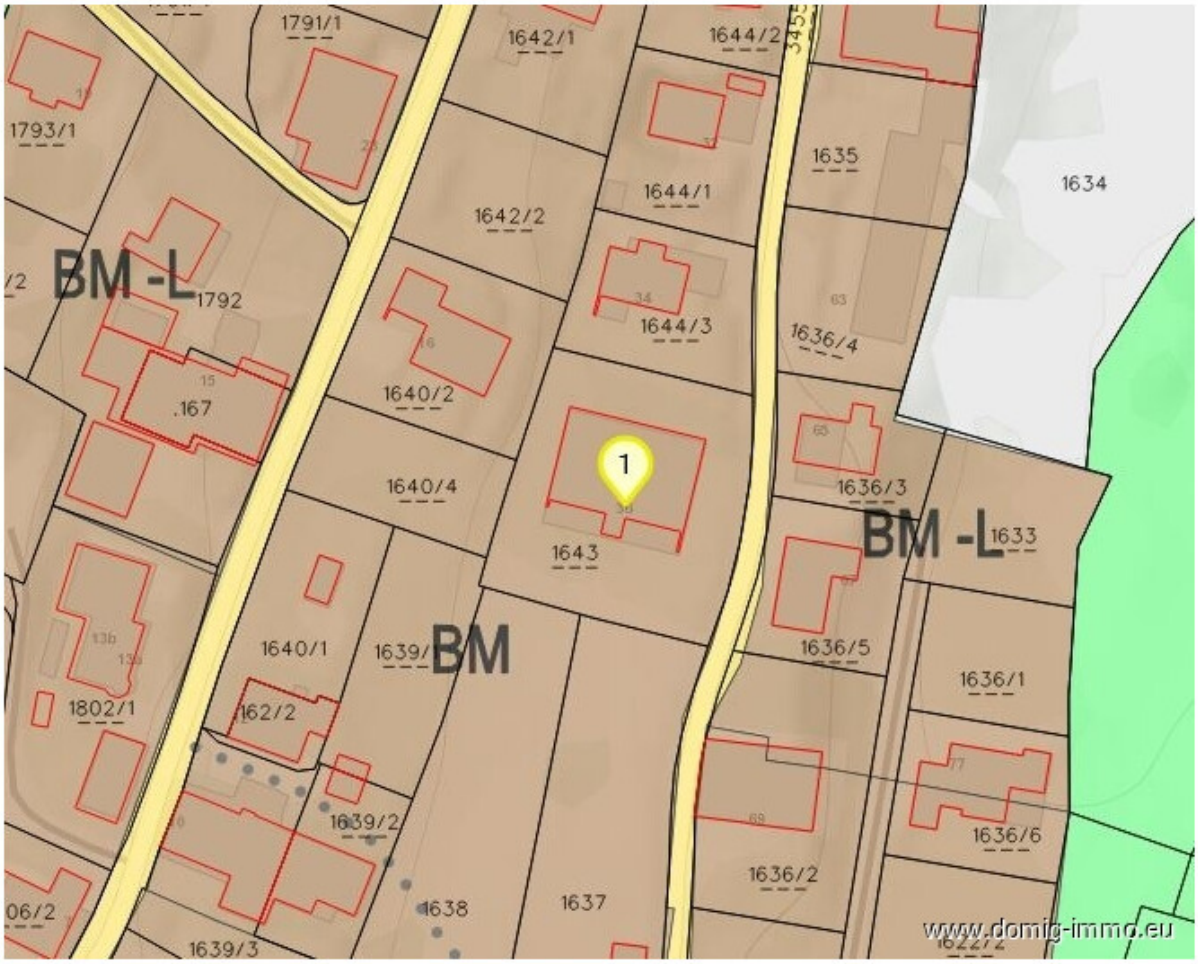
Tiefgarage

Kellerabteil

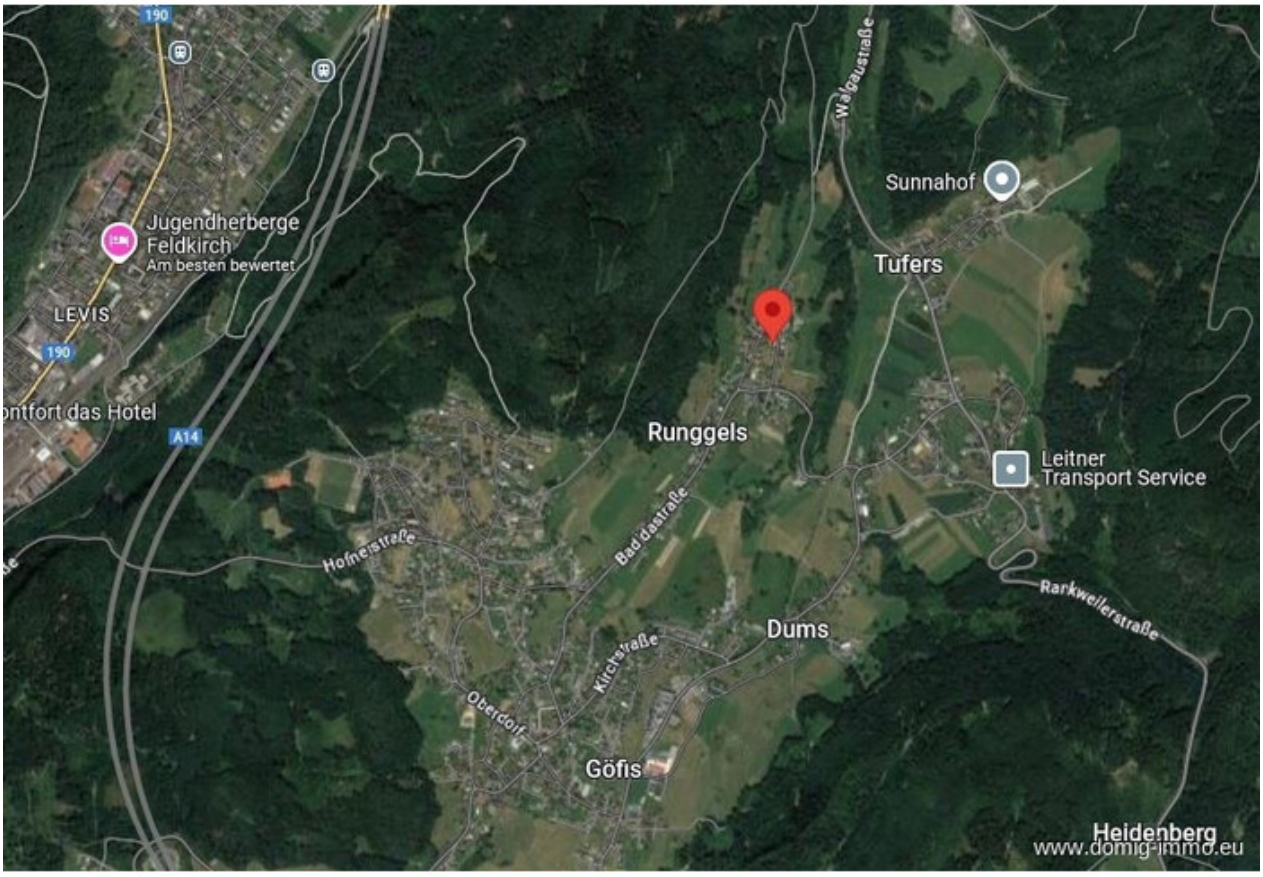
Lageplan 1/3


Runggels
Runggels
Runggels
Badidastraße
Maik Morscher
Römerstraße
AT-Ellensohn
www.domig-immo.eu

Lageplan 2/3


1791/1
1642/1
1644/2
1793/1
1635
1634
1644/1
1642/2
BM -L
1792
1644/3
1636/4
.167
1640/2
1
1640/4
1636/3
BM -L
1633
1643
1640/1
1639/
BM
1636/5
1636/1
1802/1
162/2
1639/2
1636/6
1636/2
1638
1637
1639/3
www.domig-immo.eu

Lageplan 3/3


190
Jugendherberge
Feldkirch
Am besten bewertet
LEVIS
190
ontfort das Hotel
A14
Walgaustraße
Sunnahof
Tufers
Runggels
Leitner
Transport Service
Hofneistraße
Badastraße
Rankweilerstraße
Dums
Kirchstraße
Oberdorf
Göfis
Heidenberg
www.domig-immo.eu

## Anfahrtsskizze

Office Dornbirn:
Moosmahdstr. 42
A - 6850 Dornbirn


Domig Immobilien
Zentrale

Moosmahdstraße 42
6850 Dornbirn
Österreich
T: +43 5572 401023
office@domig-immo.at

Andreas Domig
DOMIG Immobilien OG

Moosmahdstrasse 42
6850 Dornbirn
Österreich
M: 00436769683195
andreas@domig-immo.at


www.domig-immo.eu