

INSIDE96  
BÜRO FÜR URBANE LEBENSÄRÄUME

GÖTZIS

MAJOR-ELLEN SOHN-  
STRASSE

# DIE LAGE

## GÖTZIS

---



Die Marktgemeinde Götzis, idyllisch in der Kummenberg-Region im mittleren Rheintal gelegen, bietet ihren rund 12.000 Einwohnern eine erstklassige Lebensqualität. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren zu einem überaus gefragten und dynamischen Wohnort entwickelt, der eine perfekte Balance aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Leben bietet.

### Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Götzis besticht durch seine zentrale und verkehrsgünstige Lage, die sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer der öffentlichen Verkehrsmittel ideal ist:

**Autobahnnetz:** Durch den direkten Vollanschluss an die A14 Rheintalautobahn sowie die Anbindung an die L190 ist die Gemeinde optimal vernetzt. Auch die Grenze zur benachbarten Schweiz ist in wenigen Fahrminuten ausgezeichnet erreichbar.

**Öffentlicher Verkehr:** Die vorteilhafte Nähe zum Bahnhof Götzis garantiert Pendlern und Reisenden eine schnelle und bequeme Anbindung an das gesamte regionale und überregionale Schienen- und Busnetz.

**Lebendiges Zentrum:** Das belebte Ortszentrum vereint alles, was man für den Alltag benötigt. Zahlreiche Nahversorger sowie das bekannte Quartier „Am Garnmarkt“ bieten eine attraktive Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen.

# DAS OBJEKT

## MAJOR-ELLENSOHN-STR.

---

### ZWEI GRUNDSTÜCKE – EINZELN ODER GEMEINSAM ERWERBBAR

In der Major-Ellensohn-Straße in Götzis bietet sich eine seltene Gelegenheit: Zwei unmittelbar aneinandergrenzende Grundstücke in einer besonders attraktiven und gewachsenen Wohnlage stehen zum Verkauf.

Die Grundstücke können sowohl gemeinsam als Gesamtfläche als auch jeweils einzeln erworben werden. Dadurch eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten – vom privaten Wohnbauvorhaben auf einer der beiden Einzelflächen bis hin zu einem größeren, zusammenhängenden Wohnprojekt.

Die ruhige Umgebung, die angenehme Nachbarschaft und die Widmung als Bau-Wohngebiet schaffen ideale Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und zukunftsorientierte Bebauung.



### MAJOR-ELLENSOHN-STRASSE | 558 M<sup>2</sup>, 820 M<sup>2</sup> ODER 1.378 M<sup>2</sup>

Das Angebot umfasst die Grundstücke GST-Nr. 5031 mit 820 m<sup>2</sup> und GST-Nr. 5032 mit 558 m<sup>2</sup>. Beide Grundstücke sind im Grenzkataster eingetragen und können einzeln oder gemeinsam erworben werden. Bei einem Gesamterwerb steht eine zusammenhängende Fläche von 1.378 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Derzeit wird das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Widmung lautet Bau-Wohngebiet. Damit bietet die Liegenschaft eine ausgezeichnete Grundlage für die Entwicklung eines attraktiven Wohnbauprojekts. Ob als Bauträgerentwicklung, hochwertige verdichtete Wohnbebauung oder private Projektidee – die Grundstücke eröffnen vielseitige Möglichkeiten für eine standortgerechte und qualitätsvolle Bebauung.

### MAJOR-ELLENSOHN-STRASSE | 1.378 M<sup>2</sup>



MAJOR-ELLENSOHN-STRASSE | 820 M²



MAJOR-ELLENSOHN-STRASSE | 558 M²



# DIE FAKTEN

## ÜBERBLICK

|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Lage                  | Major-Ellensohn-Straße, Götzis                                             |
| Grundstücke           | GST-Nr. 5031 und 5032                                                      |
| Gesamtfläche          | ca. 1.378 m²                                                               |
| Einzelflächen         | 820 m² und 558 m²                                                          |
| Grundstücksstatus     | Im Grenzkataster eingetragen                                               |
| Erschließung          | Wasser, Kanal, Strom                                                       |
| Lagequalität          | Sehr gute Wohnlage / Top-Wohngebiet                                        |
| Entwicklungspotenzial | Wohnbauprojekt, Bauträgerentwicklung oder hochwertige private Wohnbebauung |
| Kaufpreis             | Auf Anfrage                                                                |

Ob als einzelne Fläche für ein privates Wohnbauvorhaben oder als zusammenhängendes Grundstück für eine größere Projektentwicklung: Die beiden Grundstücke bieten vielseitige Möglichkeiten in einer gefragten Wohnlage von Götzis. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die Raum für individuelle Wohnideen und langfristige Perspektiven suchen.

# DER LAGEPLAN

MAJOR-ELLENSOHN-STR.

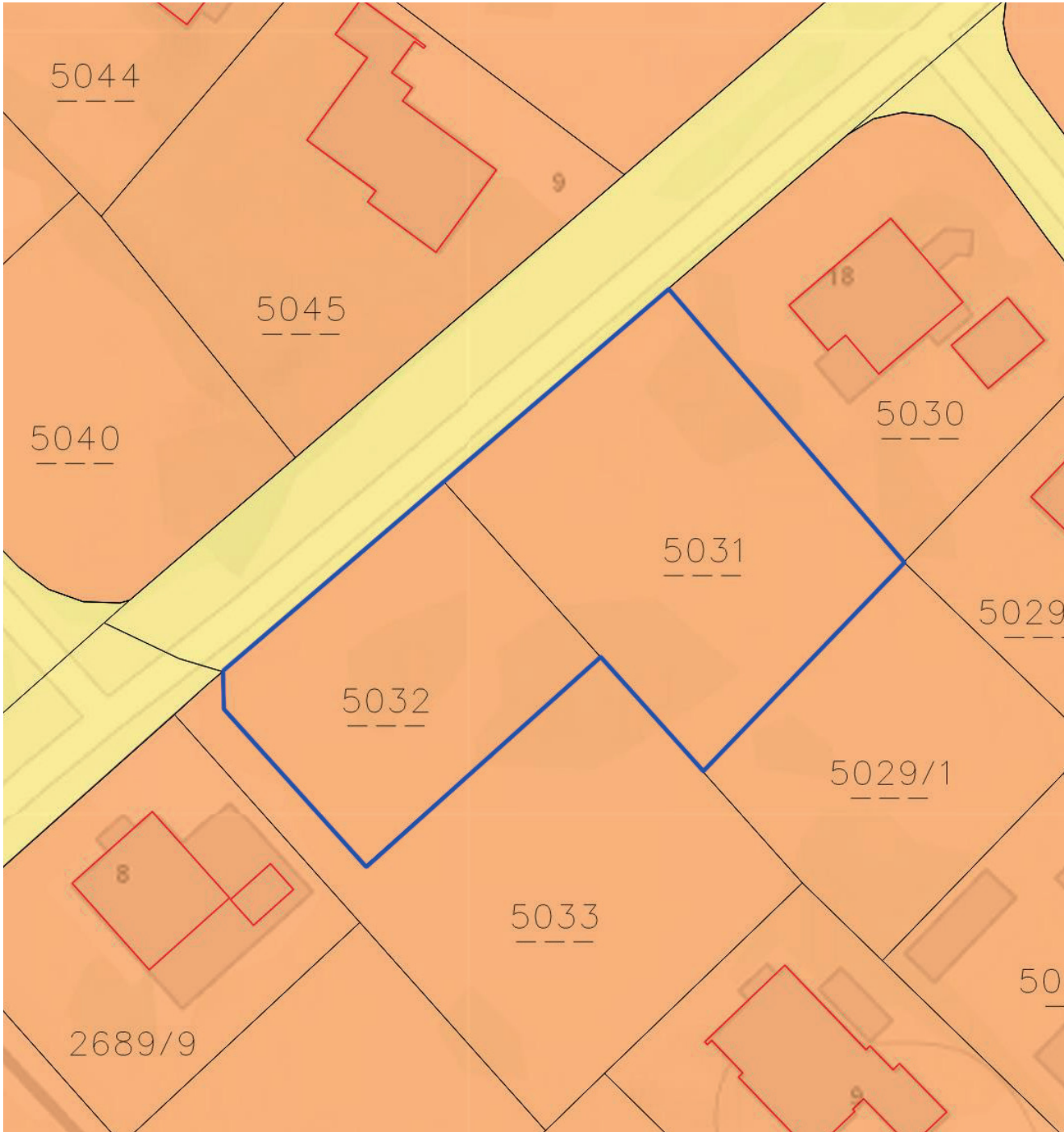
---



# DIE WIDMUNG

MAJOR-ELLENSOHN-STR.

---

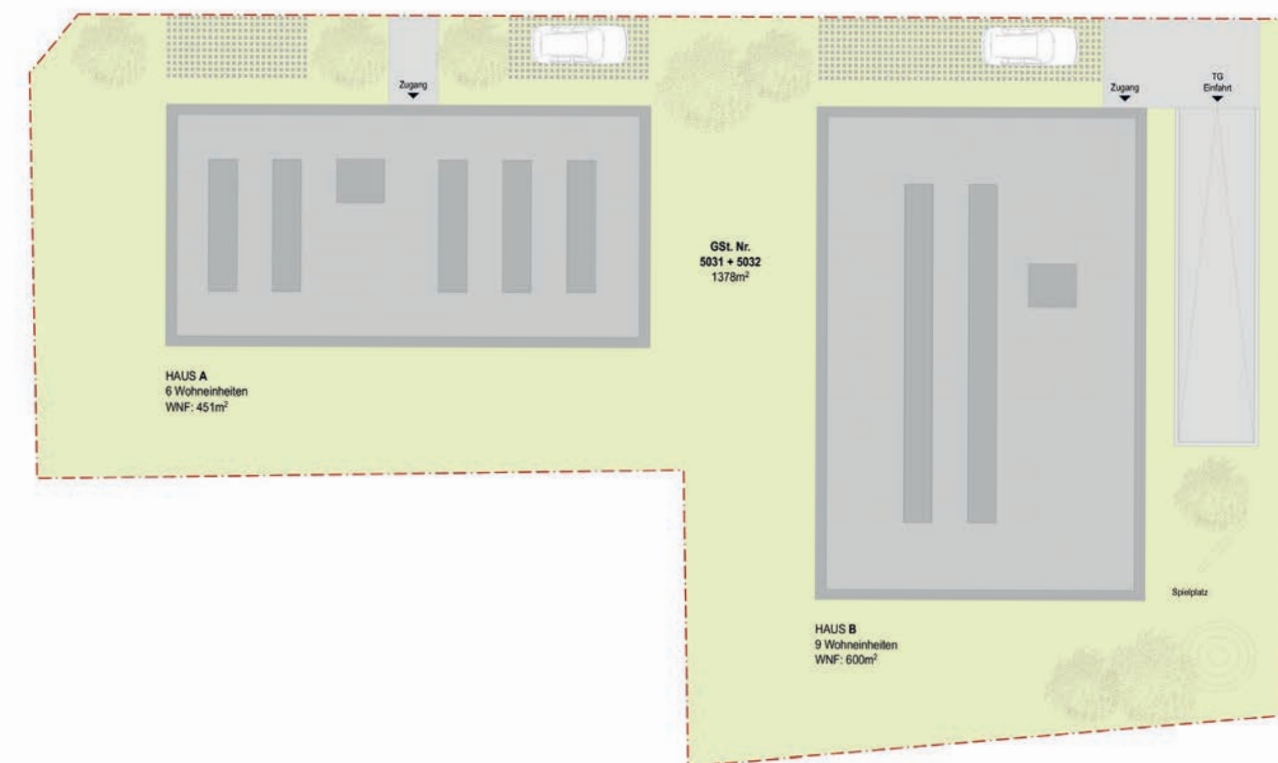


# DAS POTENZIAL

GESAMTFLÄCHE | 1.378 m<sup>2</sup>

Besonders hervorzuheben ist, dass für die zusammenhängende Gesamtfläche beider Grundstücke bereits ein Vorentwurf vorliegt, der im Vorfeld in enger Abstimmung mit der Gemeinde ausgearbeitet wurde. Diese Vorarbeit bildet eine wertvolle und fundierte Grundlage für die weitere Entwicklung der Gesamtliegenschaft und schafft einen klaren Zeit- und Strukturvorteil für die nachfolgenden Planungsschritte.

Auch hinsichtlich der baulichen Nutzung bietet das Gesamtgrundstück attraktive Möglichkeiten: Laut Vorprüfung wird für die zusammenhängende Fläche eine Baunutzungszahl (BNZ) von ca. 75 als möglich angeführt. Dadurch eröffnet sich das Potenzial für eine effiziente und wirtschaftlich attraktive Bebauung der gesamten Liegenschaft.



## LAGEPLAN



## ÜBERSICHTSPLAN



INSIDE96 - Büro für urbane Lebensräume

Ihr Ansprechpartner:

Joe Welte

Südtirolerstraße 21, 6830 Rankweil

[joe.welte@inside96.at](mailto:joe.welte@inside96.at)

+43 664 4120196

