

STILVOLL WOHNEN und arbeiten zwischen Weingärten & Wien!



Großzügiges Einfamilienhaus | Top saniert | Wohn/Esssalon

Objektnummer: 6286/2238

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7122 Gols
Baujahr:	1984
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	217,00 m²
Nutzfläche:	390,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	127,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Schlachter

PURE IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 4







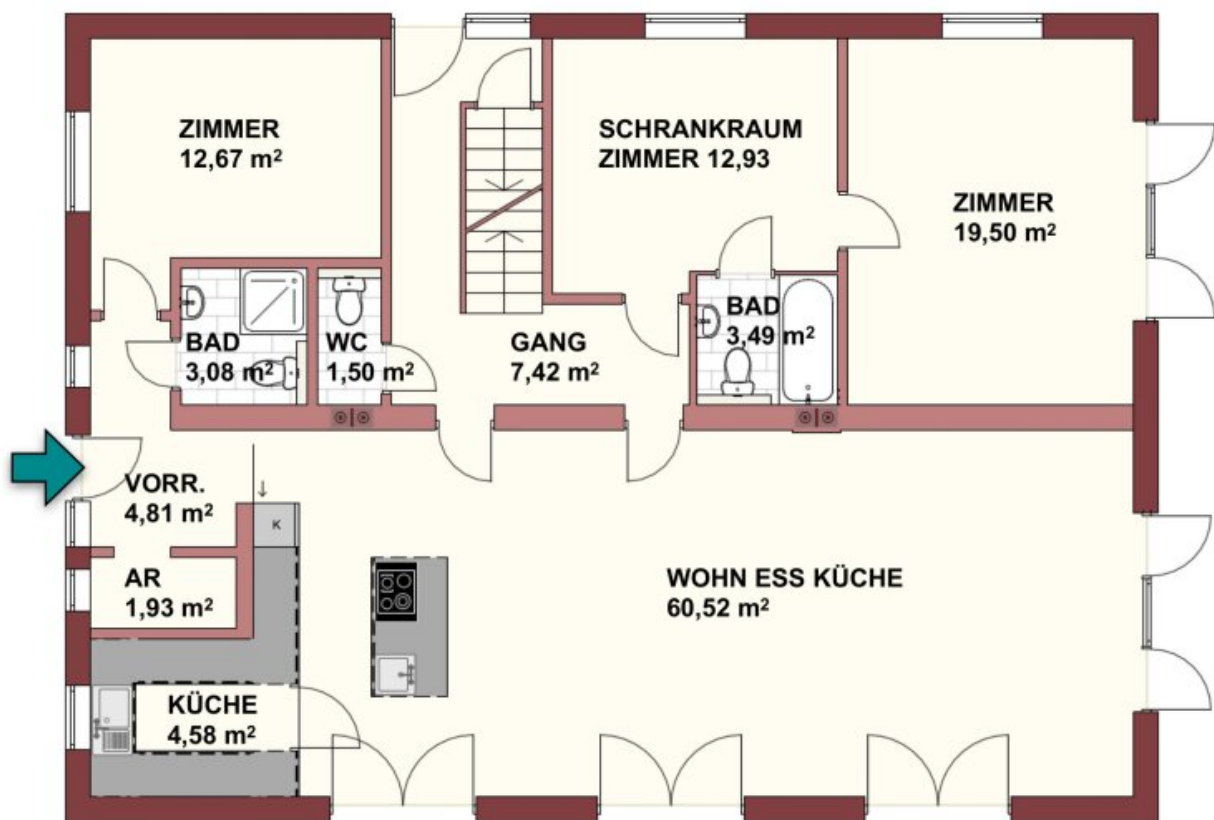




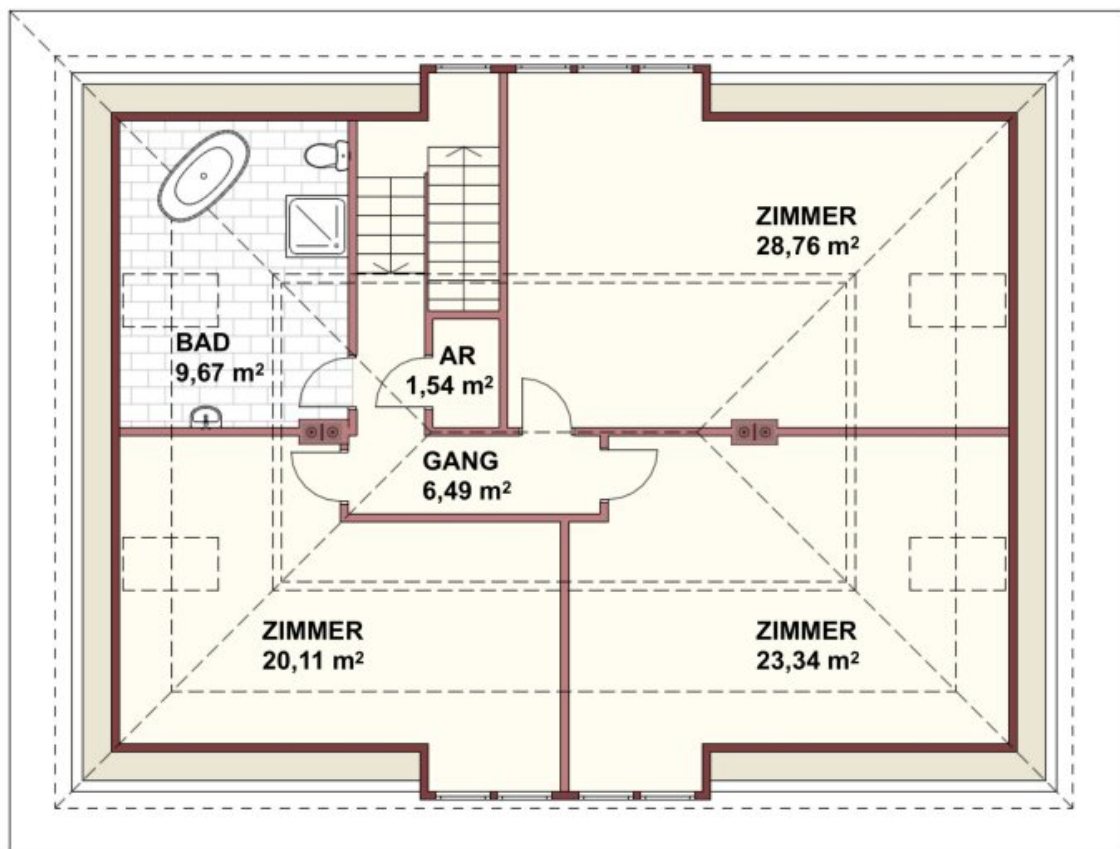




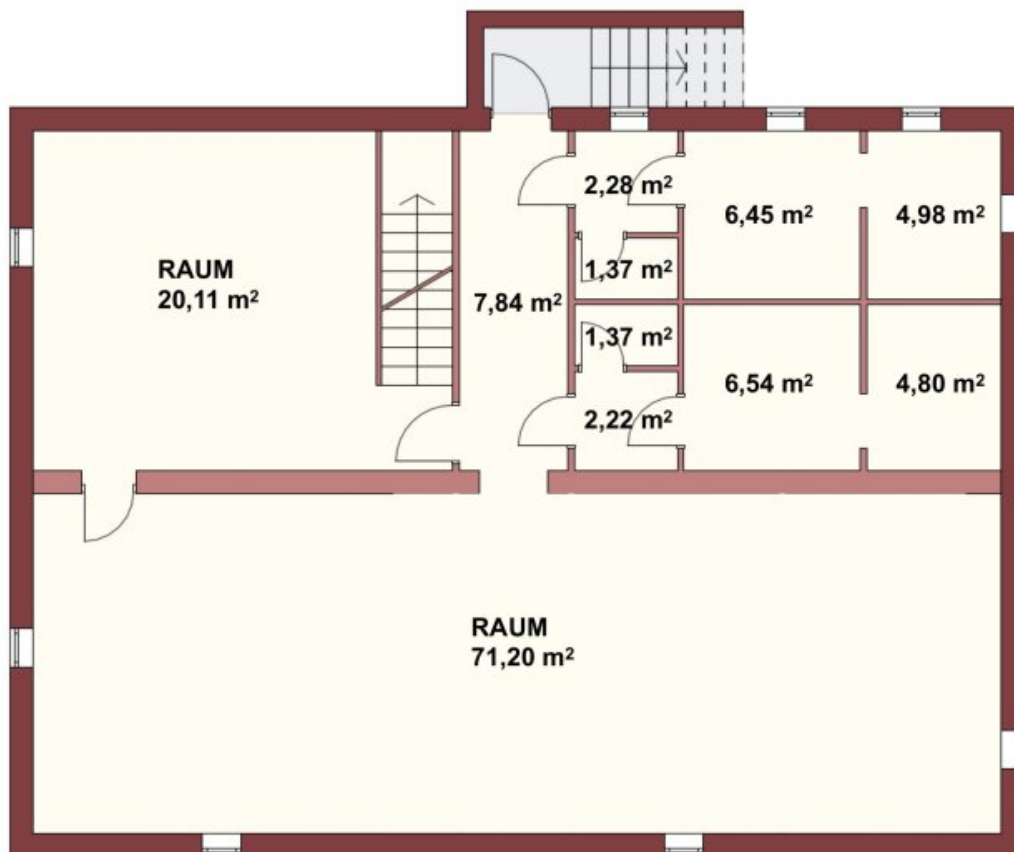




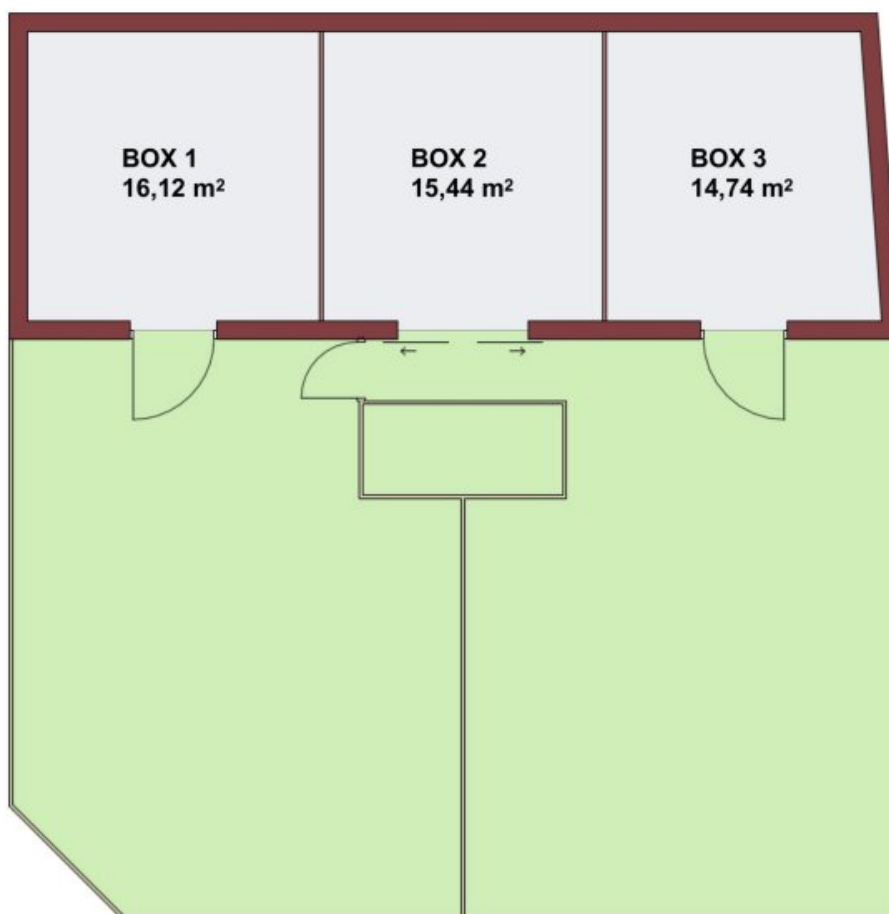
EG



OG



KG



PFERDEBOXEN

Objektbeschreibung

DAS BESONDERE WOHNVERGNÜGEN - Exklusives Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung!

In **bester Grünruhelage**, inmitten des beliebten Winzerorts Gols, erfüllt dieses **exklusive Einfamilienhaus** alle Ansprüche an hochwertigem & individuellem Wohnen für die anspruchsvolle Familie. Ein **besonderes Wohnvergnügen** bietet es auch Pferdeliebhabern, da die Kombination aus dem **äußerst geschmackvollen & modernst renovierten Haus** und **eigenen Pferdeboxen** auf einem **herrlichen Grundstück** von 1274 m², eine wahre Rarität ist.

Aufgrund einer kürzlich erfolgten **Generalsanierung** aller 3 Etagen präsentiert sich nun diese Liegenschaft samt Nebengebäude im **schicken & modernen Design**, ausgestattet mit jeglichem Komfort sowie **hochwertigen & stilsicheren Materialien**.

Mit der Errichtung einer **Photovoltaikanlage, einer E-Ladestation**, und der Erneuerung der Heizanlage wurden auch die heutigen technischen Anforderungen bestens erfüllt. **Hochwertige Qualitätsfenster und Türen** von Bruckner, eine zusätzliche Fassadendämmung sowie ein komplett **neu errichtetes Dach** verlängern die technische Lebensdauer dieses nun "neuwertigen" Einfamilienhauses erheblich.

ERDGESCHOSS:

Eine **hervorragende Raumaufteilung** und ein **großzügig angelegter Wohn/Ess-Salon** zeichnen diese Etage aus. Dieses wohldurchdachte Erdgeschoß beeindruckt durch **großflächig bodentiefe Glas-Türelemente**, welche diesem exklusiven Wohnhaus einen **wunderschönen Blick** von nahezu allen Räumen in den herrlichen Garten ermöglichen.

Eine **perfekte Küchenplanung** der top modernen & schicken **HAKA-Küche mit großdimensionierter Kochinsel** sowie ein warmer, stilsichere Dielenboden versprechen einen **hohen Wohlfühlfaktor** & ein behagliches Ambiente. Die **"versteckte" Arbeitsküche** mit zusätzlichen Geräten wie Gefrierschrank etc. sorgt für erweiterte Arbeitsflächen und ermöglicht die stylische Küche & den Essbereich stets aufgeräumt zu halten.

Durch **massives Mauerwerk** geschickt getrennt, gestaltet sich der Schlafbereich in zwei oder drei Räume, eines davon mit angrenzendem Ensuite Bad & optional mit Schrankraum. Eine **Extra-Toilette für Gäste** und eine Garderobe befinden sich praktischerweise neben dem Eingangsbereich.

DACHGESCHOSS:

Dank des guten Geschmacks der Eigentümer wurde das Dachgeschoß **äußerst attraktiv ausgebaut** und die Dachschrägen der angenehm großen Räumlichkeiten durch **hochwertige Holzbalken**, als Designelement, sehr gekonnt in Szene gesetzt.

Die **3 schön angelegten Räume** verfügen allesamt über **neue Klimageräte** sowie hochwertige, warme **Dielenböden von WEITZER Parkett**. Genügend Fenster bzw. Schrägfenster der Marke VELUX, komfortabel ausgestattet mit **Insektenschutz & Aussenrollläden**. Somit ist für viel Helligkeit und stets wohltemperierte Räume gesorgt.

KELLER:

Bestens abgedichtet und mit einer Rundum – Verpressung verstärkt, bietet dieser Keller nicht nur **enormen Stauraum**, sondern eignet sich gleichermaßen perfekt für weitere Nebenräume wie **Fitness- & Hobbyräume** oder eine Werkstatt.

HIGHLIGHTS DER LIEGENSCHAFT:

- Traumhaft schön renoviertes Einfamilienhaus mit eigenen Pferdeboxen
- Herrlicher Eigengrund mit Altbaumbestand
- Süd und ostseitig angelegte **großzügige Lärchenterrassen (120m²)**
- **Großzügiger, offener Wohn/Essraum (60m²)**
- **Top moderne HAKA Qualitätsküche** mit allen Extras - Neuwertig
- Integrierte **Arbeitsküche** mit Extra Geräten & Arbeitsflächen
- **Hochwertiger Dielenboden Eiche** von WEITZER
- **Stilvoll und NEU ausgebautes Dachgeschoß mit 3 Zimmern - ERSTBEZUG**
- **Schickes Fliesendesign & Traumbäder** von MARAZZI

- 3 Schlafzimmer, eines davon mit komfortablem **Ensuite-Bad**
- Fitness & Sauna
- 3 Autoabstellplätze / Beschattung
- u.v.m.

TECHNISCHE DETAILS IM ÜBERBLICK:

- **Ziegelmassiv** - Fassadendämmung - Blitzschutz
- **Neue Qualitätsfenster & Türen** von BRUCKNER 2020
- Insektenschutz & Rollläden
- **Neu errichtetes Dach** inkl. Veluxfenster & Rollläden 2022
- **Photovoltaik Anlage** 5,1 KWp 2022
- **E-Ladestation** für Fahrzeuge
- **Klimaanlage** mit Fernbedienung & App-Steuerung 2023
- **Pferdeboxen ziegelmassiv & Dichtbeton** mit Paddocks & Blitzschutz
- **Komplettabdichtung des Kellers inkl. Rundum-Verpressung**
- Elektr. Einfahrt-Schiebetor

- u.v.m.

FAZIT: Traumhafte Immobilie mit exklusiver Ausstattung & jeglichem Komfort **für Pferdeliebhaber** auf herrlichem Eigengrund mit Pferdeboxen & Paddocks!

Optional kann schrittnah eine **schöne Pferdekoppel gepachtet** werden und es steht Ihnen ein **Reitplatz des regionalen Reitvereins** direkt in Gols zur Verfügung. Somit bietet diese Lage alles, was Reiterfreunde in unmittelbarer Nähe schätzen.

Gerne stehe ich Ihnen für weiterer Detailinformationen und ein ausführliches Gespräch zu dieser sehr schönen Liegenschaft zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

VERKAUF & BERATUNG

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger, geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach Unterzeichnung eines Kaufanbots und erfolgreichem Abschluss** besteht.

Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und

vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap