

**GOLS beim Neusiedler See | ERSTBEZUG | exklusive Villa  
mit Pool & Sauna & großem Garten | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**ZELLMANN**  
IMMOBILIEN  
KI-optimiert

00 Titel

**Objektnummer: 25238**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7122 Gols
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	192,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	259,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	750,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 18,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	1.690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Theussl**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.



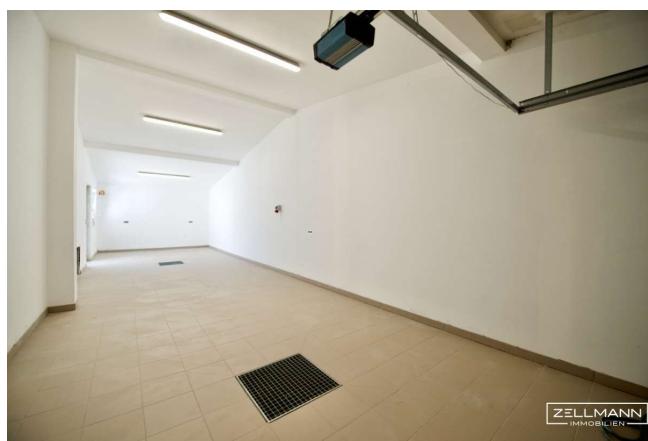
ZELLMANN  
IMMOBILIEN  
Kl-optimal







ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



**KONTAKT**

Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität.

ZELLMANN  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Mediterranes Lebensgefühl am Neusiedler See - 2 Exklusive Neubau-Villen in Gols - provisionsfrei

**Sofort beziehbar. Absolute Ruhelage. Nähe dem Neusiedler See.**

In einer der begehrtesten Lagen von Gols präsentieren sich zwei exklusive, neu errichtete Finca-Villen auf jeweils ca. 1.050 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Direkt angrenzend an eine unverbaubare Wiesenlandschaft genießen Sie maximale Privatsphäre, Weitblick und mediterrane Leichtigkeit – nur wenige Minuten vom Neusiedler See entfernt. Großzügige Glasfronten verbinden den lichtdurchfluteten Wohnbereich nahtlos mit Terrasse, Pool und Garten. Hochwertige Naturmaterialien, klare Architektur und durchdachte Details schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau – ruhig, elegant und zeitlos. Sauna, Kamin und Pool unterstreichen den exklusiven Lifestyle. Gols steht für pannonische Lebensqualität: renommierte Weingüter, ausgezeichnete Gastronomie und ein mildes Klima prägen das Umfeld. Der Nationalpark Neusiedler See sowie Neusiedl am See und Parndorf sind rasch erreichbar. Wien, Flughafen und Bratislava bieten perfekte internationale Anbindung.

### Highlights auf einen Blick

- Fertiggestellt & sofort bezugsbereit
- Unverbaubarer Grünblick Richtung Neusiedler See
- Pool, Sauna & großzügige Sonnenterrassen
- Niedrigstenergiehaus mit Wärmepumpe & Photovoltaik
- Hochwertige Tischlerküche & exklusive Ausstattung
- Doppelgarage + Freistellplätze

### Kaufoptionen

Neben dem klassischen Erwerb ist optional auch eine flexible Miet-/Kaufvariante möglich.

Details erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch mit dem Makler.

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch. Privat. Ruhig. Außergewöhnlich.

\*Unsere Bilder sind teilweise mit einer KI nachbearbeitet. Diese Bilder sind im unteren rechten Bildrand gesondert gekennzeichnet!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Einkaufszentrum <8.500m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap