

Frühlingserwachen im Ortskern – Historisches Winzeranwesen mit Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 536/2100

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7122 Gols
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	66,00 m²
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Afra Aigner

Diana Aigner Immobilien e.U.
Neubaugasse 49/16
1070 Wien

T +43 664 16 10 787
H +43 6641044276

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

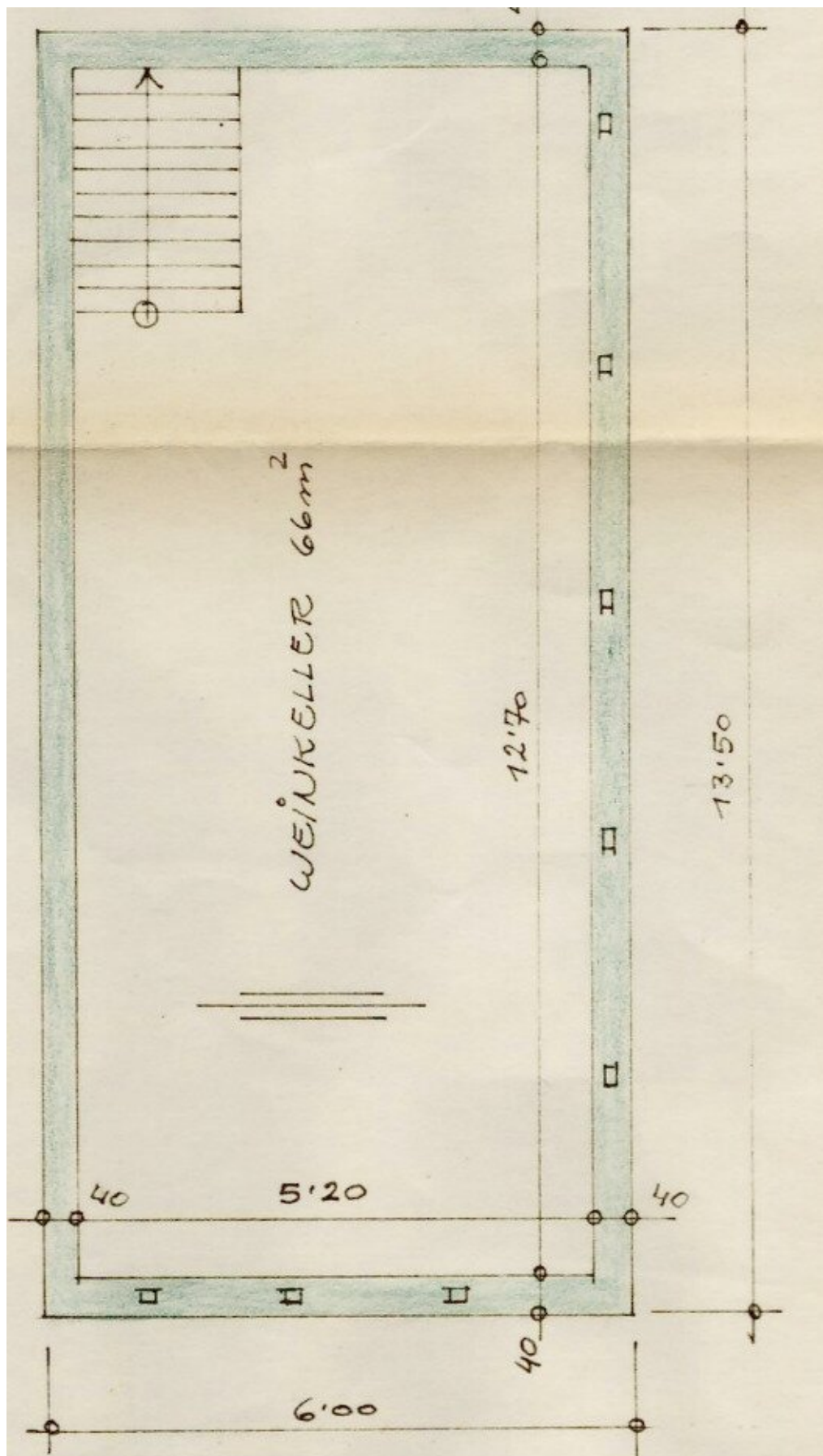


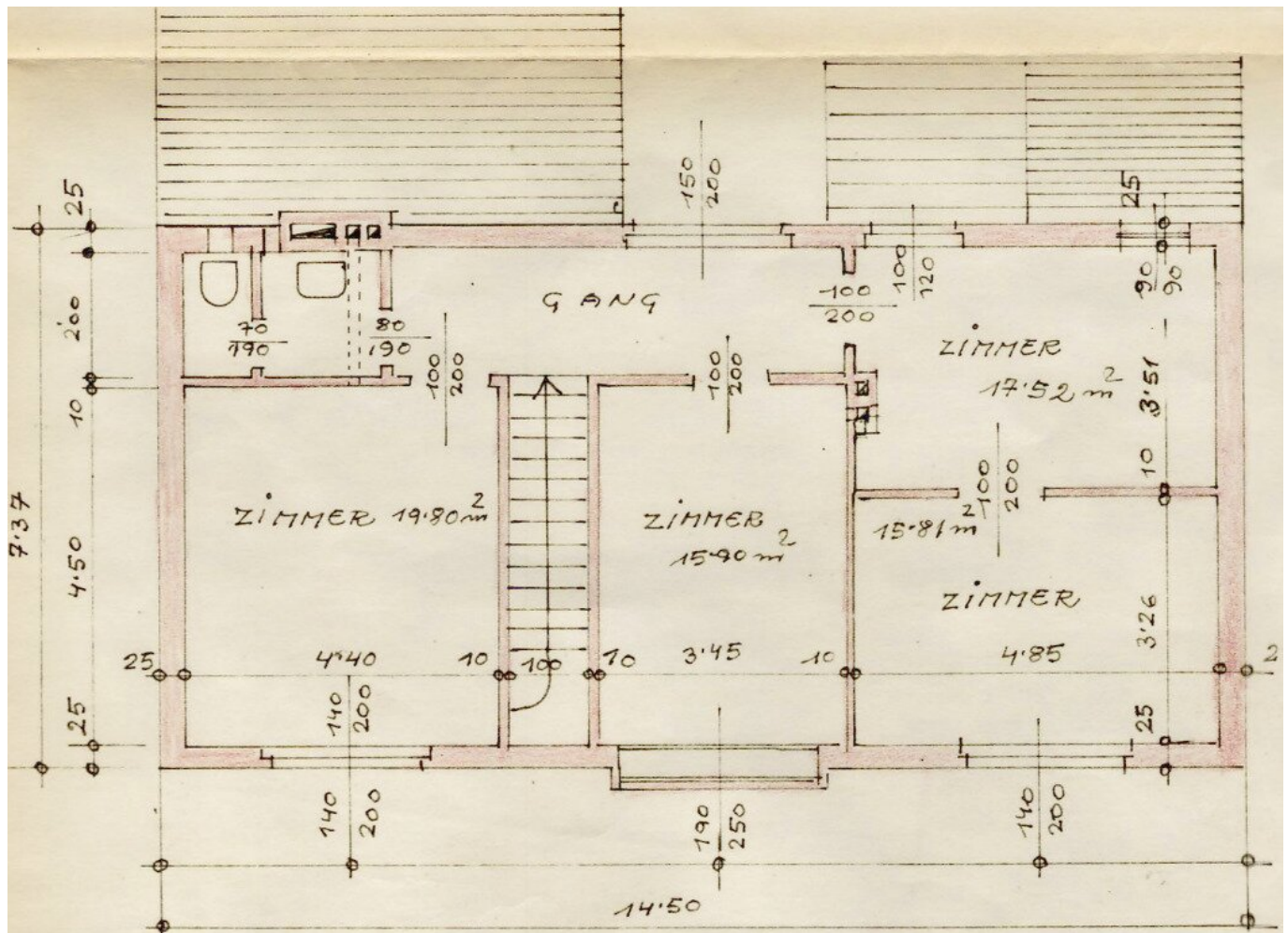


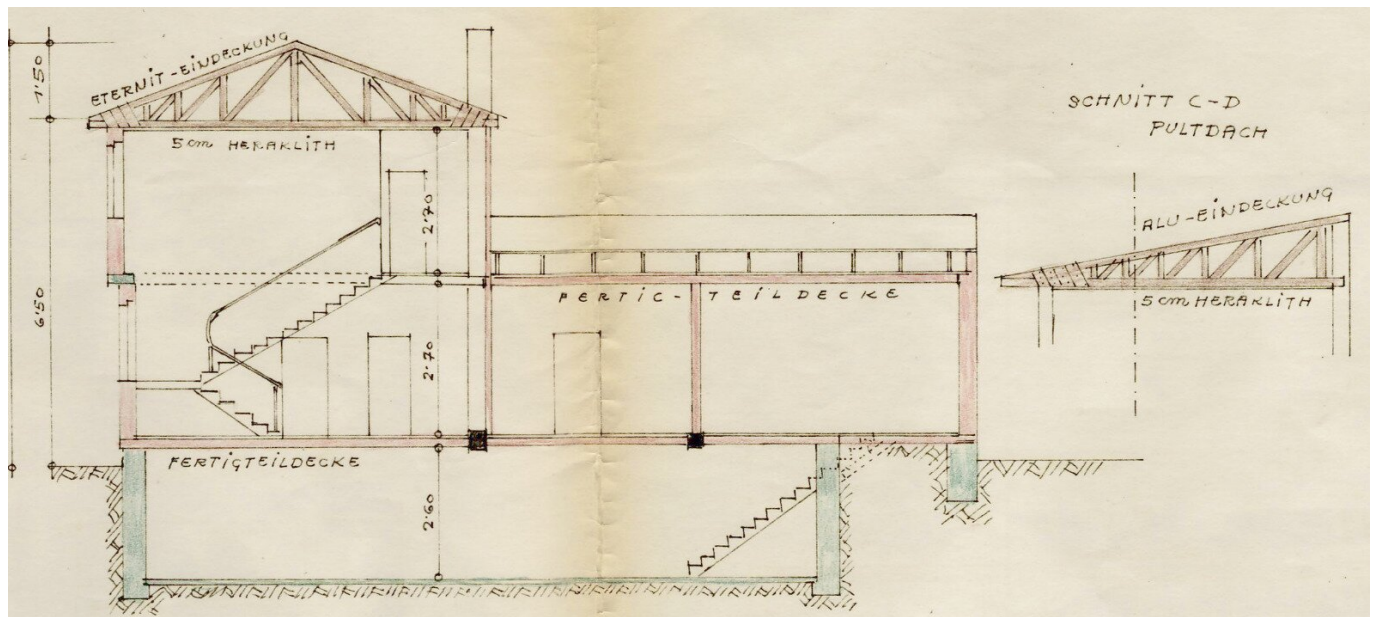


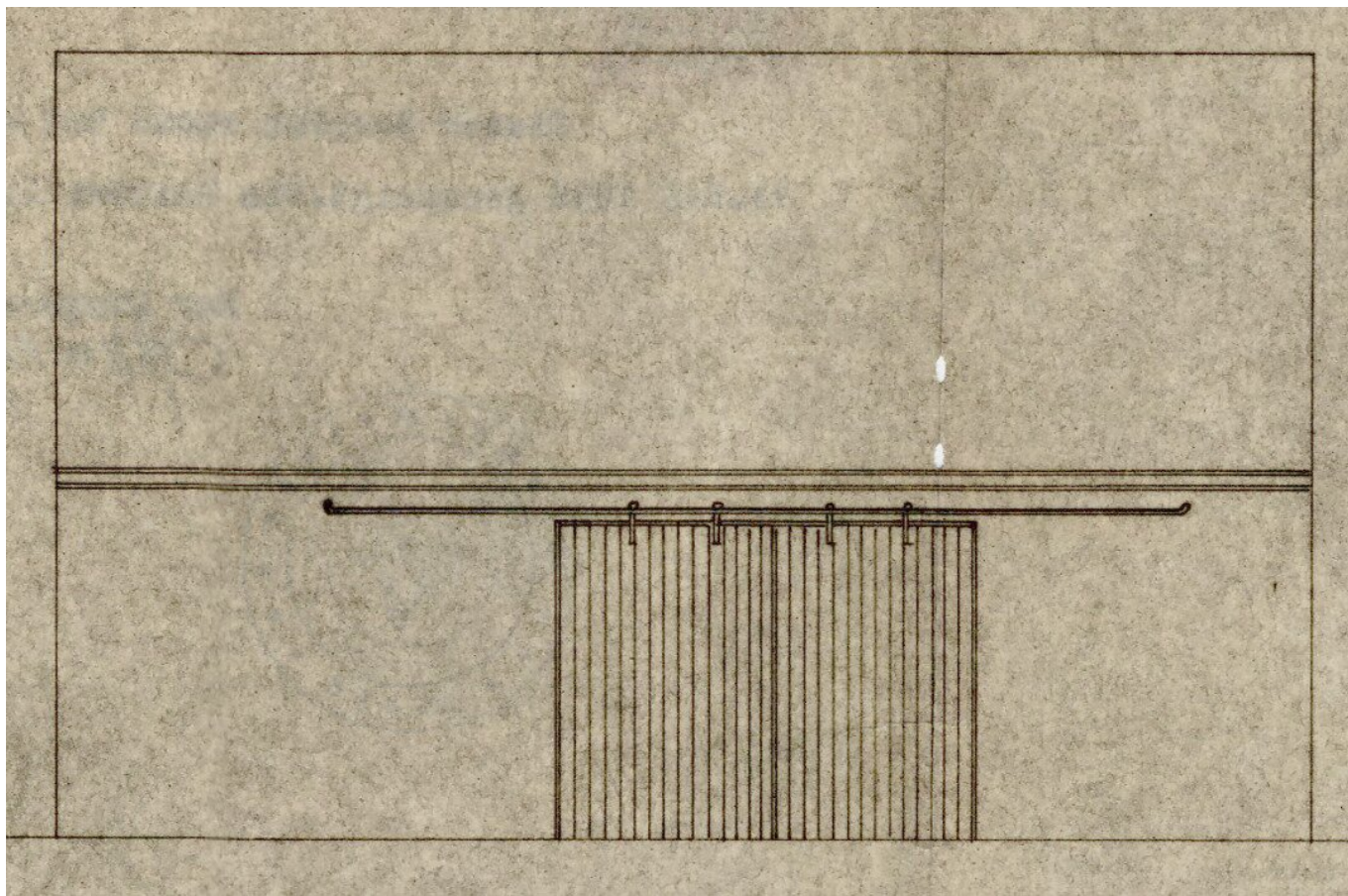












Objektbeschreibung

Dieses Anwesen ist mehr als ein Haus – es ist eine seltene Gelegenheit im Herzen von Gols.

Der Wohntrakt umfasst im Erdgeschoss Küche, Bad, Wohnzimmer sowie ein ehemaliges Presshaus mit authentischem Charakter. Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Bad mit WC – ideal für Familien, Mehrgenerationennutzung oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ein ca. 66 m² großer Weinkeller bietet Platz für Lagerung, Hobby oder Ausbauiden.

Der rechte Gebäudeteil eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: ehemalige Wirtschafts- und Lagerräume sowie Werkstattflächen schaffen Raum für Handwerk, Atelier, Studio oder individuelle Nutzungskonzepte.

Herzstück der Liegenschaft ist der gepflasterte Innenhof mit großem Einfahrtstor – ein geschützter Bereich mit Privatsphäre, der gerade im Frühling und Sommer zum zentralen Lebensmittelpunkt wird.

Den Abschluss bildet eine großzügige Scheune mit ca. 123 m² und einer Raumhöhe von rund 4,3 m. Auch hier besteht Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss – ein enormes Entwicklungspotenzial.

Widmung und Potenzial:

Die Liegenschaft liegt im Bauland Wohngebiet (Gebietstyp 1) mit einer Ausnutzbarkeit von bis zu 80 %. Rund 526 m² sind bebaubar. Damit eignet sich das Objekt nicht nur zur Sanierung, sondern auch als strategisch interessantes Entwicklungsprojekt im Ortskern.

Ob behutsame Revitalisierung, moderne Erweiterung oder vollständige Neugestaltung – hier entsteht Wert.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.