Geräumige Niedrig-Energie-Villa mit Pool - traumhafte Ruhelage, Blick auf Neusiedler See - provisionsfrei!



Objektnummer: 3548-1

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gerichtswiese
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7122 Gols
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	213,00 m²
Nutzfläche:	263,45 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	1.580.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Kundi

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP


JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP



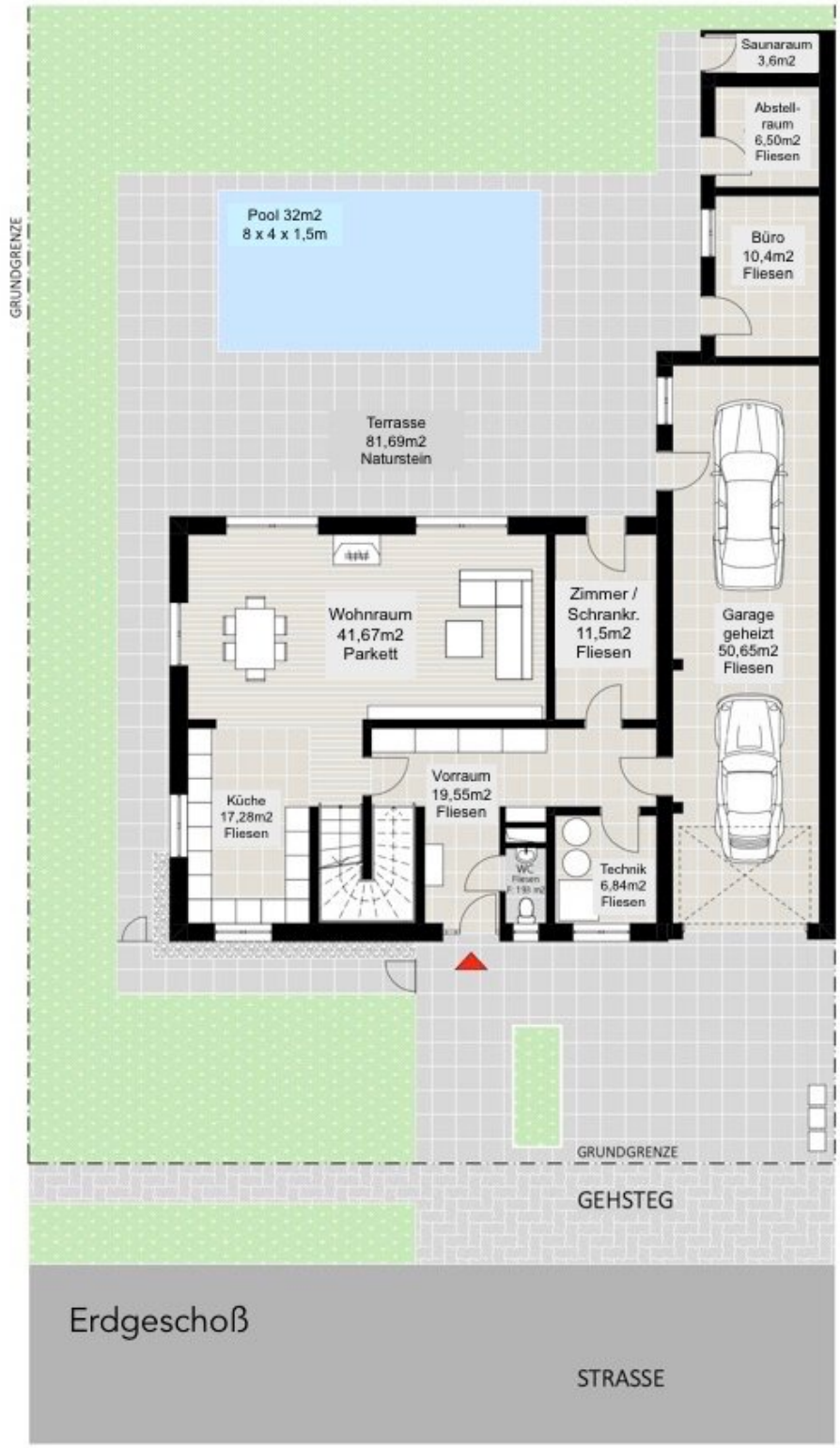












ERDGESCHOSS

GERICHTSWIESE 61 - 7122 GOLS

UNVERBINDLICHER VORSCHLAG FÜR

GRUNDRISS • GESTALTUNG • EINRICHTUNG

0 1 2 3 4 5 6 7 8

NORDEN

Stand: 20/11/2021

WESTHOFF
BAUTRÄGER GMBH



Obergeschoß


Grundstücksgröße
1050m2
20m x 52,5m
GRUNDGRENZE
Terrasse
Wohnen
ZIMMER/ SCHRANK R.
Garage
Abstellraum
Abstellraum
Kuche
WR
Technik
Übersichtsplan
GRUNDGRENZE
GEHSTEG

Objektbeschreibung

Lage:

Gols, die größte Weinbaugemeinde Österreichs, liegt inmitten einer der schönsten Weinregionen des Landes. Das milde pannonische Klima, die Nähe zum Neusiedlersee und die fruchtbaren Böden schaffen ideale Bedingungen für international prämierte Spitzenweine – und für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

In einer der besten Lagen von Gols wurden auf jeweils rund 1.050 m² Grundstücksfläche und in einer absoluten Ruhelage zwei exklusive Architekten-Villen mit eigenem Pool errichtet. Beide Liegenschaften grenzen an eine große, unverbaubare Wiese und bieten dadurch einen freien und unverbaubaren Blick Richtung Neusiedlersee! - Eine ruhige und idyllische Lage, die in dieser Form selten zu finden ist.

In Gols selbst findet man zahlreiche Nahversorger, gute Gastronomie, sowie Kindergarten, Volksschule und Mittelschule und ein Freibad. Zudem prägen zahlreiche renommierte Weinbaubetriebe das Ortsbild.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote befinden sich im nur rund 10 Minuten entfernten Neusiedl am See, sowie im Designer Outlet Parndorf.

Die Region bietet zudem mit Auto, Bahn eine ausgezeichnete Infrastruktur und günstige Lage, mit schneller Anbindung nach Wien, zum Flughafen sowie nach Bratislava!

- Wien Stadtgrenze ca. 35 Minuten
- Flughafen Wien ca. 30 Minuten
- Bratislava ca. 40 Minuten
- direkte Bahnverbindung Gols – Wien Hauptbahnhof alle haben Stunden

Zudem bietet die Lage ein weit ausgedehntes Radwegenetz für Rad-Liebhaber!

Objekt:

Die beiden Architekten-Villen wurden in hochwertiger Ziegelmassivbauweise und mit viel Liebe zum Detail errichtet. Das durchdachte Raumkonzept bietet auf zwei Wohnebenen rund 213 m² Wohnnutzfläche mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern.

Das Herzstück des Hauses bildet dabei der 2,80m hohe, helle und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 41 m² , sowie ein stilvoller offener Kamin. Der angrenzende, etwa 17 m² große Küchenbereich, fügt sich mit seinen Maßmöbeln harmonisch in das Raumkonzept ein und schafft ausreichend Platz für eine mehrköpfige Familie. Eine davor liegende, weitläufige, ca. 81m² große Terrasse umschließt zudem das ganze Haus und bietet wie der große Garten genug Platz für entspannende Stunden im Freien.

Egal ob Familienfeier, ein gemütlicher Abend mit Freunden oder einfach nur die untergehende Sonne über dem See bewundern - all das lässt leicht ein mediterranes Wohngefühl entstehen. Ein beheizbarer Pool mit 4 x 8 Meter, sowie eine Sauna im Nebengebäude, runden das Wohlfühlangebot für die ganze Familie ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere großzügige Zimmer mit etwa 15 bis 20 m², zwei hochwertig ausgestattete Bäder sowie ein eigner, rund 12 m² großer Schrankraum. Ein über die gesamte Gartenfront verlaufender Balkon, erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen schönen Blick über die umliegende Landschaft und Richtung Neusiedlersee.

Die Villen sind bereits bezugsfertig! Sie eignen sich ideal für Familien mit gehobenen Ansprüchen, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer sehr guten Anbindung nach Wien, zum Flughafen oder nach Bratislava profitieren möchten.

Die beiden Häuser erzeugen übrigens mehr Energie, als sie selbst verbrauchen!

Ausstattung:

Die Photovoltaikanlage, kontrollierte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung mittels Ochsner Luftwärmepumpe, sowie die 18cm Wärmedämmung sorgen für zukunftsorientiertes Wohnen auf hohem technischen Niveau (HWB von nur 18,2 Kwh/m²/Jahr)

- Raumhöhe 2,80m in Erdgeschoss und 2,68m im 1. OG!
- Ochsner Wärmepumpe mit Heizen und Kühlen
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage mit 30 Paneele und 13.2 kWh-Spitzenleistung

- Fußbodenheizung auch in Garage und Nebengebäude
- 2 E-Ladestionen in der Garage
- Heizkamin im Wohnraum
- Holz-Aluminum-Fenster und Hebeschiebetüren mit 3-fach Isolierverglasung
- Hochwertiger Eichenparkett in Langdielen geölt
- Elegantes Feinsteinzeug 80 x 80cm in Vorraum, Küche, Bad und Nebengebäude
- Tischler-Maßküche mit Miele-Geräten und Granit-Arbeitsplatte
- Hochwertige Designer-Sanitärkeramik und Badmöbel
- Elektrischer Sonnenschutz (Raffstores) im ganzen Haus
- EDV-Verkabelung im ganzen Haus
- Pool mit elektrischer öffenbarer ultraflacher Poolhaube, Edelstahlskimmer und automatischer Dosieranlage (Poolheizung mit Wärmepumpe!)
- Außenanlagen und Terrassen mit elegantem Naturstein (Hartkalkstein)
- Garten mit automatischer Bewässerung und Verkabelung für Rasenroboter

Kauf oder Mietkauf möglich!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <7.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Einkaufszentrum <8.500m
Bäckerei <1.750m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap