

Stilvolles Einfamilienhaus mit besonderem Raumangebot in Gols



Objektnummer: 1643/174

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7122 Gols
Baujahr:	1993
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	384,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien















































Objektbeschreibung

**129 m² Erdgeschoss | 59 m² ausgebautes Dachgeschoss | 663 m²
Grundstück | Pool | moderne Energietechnik**

Großzügiges Wohnen trifft auf Qualität und Komfort

Ein Zuhause darf großzügig sein. **Im Raum, in den Möglichkeiten und in den kleinen Dingen, die den Alltag besonders machen.**

Genau diese Großzügigkeit ist in diesem **Einfamilienhaus** in **Gols** auf mehreren Ebenen spürbar. Viel Platz für Familie und Freunde, Rückzugsmöglichkeiten, Raum für Homeoffice und ein ausgebautes Dachgeschoss, das sich beinahe wie ein eigener Wohnbereich anfühlt, schaffen Freiheiten für ganz unterschiedliche Lebensphasen.

Dabei ist es nicht allein die Größe, die dieses Zuhause besonders macht. Es sind die Dinge, die man jeden Tag genießt: die **maßgefertigte Küche**, großzügige Wohnräume und warme Parkettböden. Im Sommer verlagert sich das Leben auf die **große Terrasse und an den eigenen Pool**, während Sauna und Whirlpoolwanne auch die kühleren Tage ziemlich attraktiv machen.

Dazu kommt eine Haustechnik, in die in den vergangenen Jahren investiert wurde, sowie ein Garten, der mit **Biotop und kleinem Gewächshaus** seinen ganz eigenen Charakter hat.

Ein Zuhause mit Platz für das Leben, wie es heute ist - und für alles, was noch kommen darf.

So fühlt sich großzügiges Wohnen an

Großzügige Räume, besondere Details und ein Garten, bei dem man gedanklich schnell beim nächsten Sommer ist - **dieses Zuhause möchte man nicht nur auf Fotos sehen.**

Werfen Sie schon vor der Besichtigung einen Blick ins Haus und bekommen Sie ein Gefühl dafür, **wie großzügig und vielseitig es sich hier wohnen lässt.**

[Hier geht es zum Immobilienvideo.](#)

Viel Raum für gemeinsames Leben und persönlichen Rückzug

Bereits beim Betreten vermittelt das **Erdgeschoss mit rund 129 m²** ein angenehmes Gefühl von Weite. **Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen** und die offene, dennoch klar gegliederte Raumgestaltung prägen die wohnliche Atmosphäre dieser Ebene.

Herzstück ist der ca. **37 m² große Wohnbereich**. Der **Essplatz fügt sich harmonisch ein und ist dennoch optisch etwas separiert** - ein schöner Platz für gemeinsame Mahlzeiten und lange Abende mit Familie oder Freunden. Der **Ofen** sorgt gerade in der kühleren Jahreszeit für eine besonders behagliche Stimmung, während die **Klimaanlage** an warmen Sommertagen angenehme Temperaturen schafft. Über den **direkten Zugang zur Terrasse** setzt sich das Wohnen ganz selbstverständlich im Freien fort.

Direkt daran schließt die rund **19 m² große, maßgefertigte Küche aus 2016** an. Die integrierte **Speis** bietet zusätzlichen Stauraum und hält Vorräte und Küchenutensilien griffbereit. Auch die Ausstattung ist umfangreich: zwei Backöfen mit **Dampfgar- bzw. Mikrowellenfunktion**, ein **fünffaches Cerankochfeld** sowie ein direkt in die Arbeitsplatte integrierter **Grill mit Lavasteinen**.

Zwei Schlafzimmer mit rund **18 m² und 24 m²** liegen ebenfalls **im Erdgeschoss**. Eines davon ist **straßenseitig ausgerichtet** und wird derzeit als **Homeoffice bzw. Büro** genutzt. **Beide Räume sind hell**, mit **Klimaanlage** sowie Außenrollläden ausgestattet. Ein **Badezimmer mit Dusche** und ein **separates WC** befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Zusätzliche Wohnqualität unter dem Dach

Eine besondere Stärke des Hauses zeigt sich eine Etage höher.

Das **ausgebaute Dachgeschoss** verfügt laut Einreichplan über rund **59,08 m² Wohnnutzfläche**. Aufgrund der Dachschrägen ist die tatsächlich vorhandene Bodenfläche entsprechend größer, rund 80 m². Diese Etage überrascht mit **viel Helligkeit** und einer Raumaufteilung, bei der auch die **Flächen unter den Dachschrägen sehr gut genutzt** wurden. Der **offene Wohnbereich** bildet das Herzstück dieser Etage und ist mit einer **Klimaanlage** ausgestattet - gerade im Dachgeschoss ein echtes Plus an warmen Sommertagen. Eine **kleine Einbauküche mit eigenem Essplatz** macht daraus einen Wohnbereich, der beinahe unabhängig vom restlichen Haus funktioniert. Dazu kommt ein **Balkon**, der einen eigenen Platz im Freien schafft.

Ein **kleiner Schrankgang** nutzt die vorhandene Fläche geschickt als Stauraum. Das **moderne Badezimmer mit Dusche und integriertem WC** liegt ebenfalls auf dieser Ebene. Dachflächenfenster bringen viel Tageslicht herein, während die sichtbaren Holzelemente und Dachschrägen dem Raum Wärme und Charakter geben.

Damit eignet sich das Dachgeschoss wunderbar als **eigener Bereich für größere Kinder, Gäste oder als privater Rückzugsort** - mit Wohnraum, Küche, Bad und Balkon ist hier alles

auf einer Ebene vereint.

Mehr als klassische Kellerfläche

Auch im **Untergeschoss** setzt sich das **Raumangebot** mit Bereichen fort, die weit über reine Lagerflächen hinausgehen.

Ein eigenes **Büro mit rund 16 m²** bietet einen angenehm separierten Arbeitsplatz abseits der Wohnebenen. Das **ca. 18 m² große Stüberl mit Billardtisch** schafft einen eigenen Bereich für Freizeit, eine Partie zwischendurch oder entspannte Stunden abseits des Wohnbereichs.

Auch das **ca. 13 m² große, hochwertig gestaltete Badezimmer** kann sich sehen lassen: Eine **Badewanne mit Whirlpoolfunktion, separate Dusche und WC** sorgen für zusätzlichen Komfort. Im **Waschraum** befindet sich außerdem **eine Sauna**. Heizraum, Werkstatt sowie weitere Lager- und Abstellflächen sind ebenfalls auf dieser Ebene untergebracht.

Lebensqualität, die sich im Freien fortsetzt

An warmen Tagen wird der **Garten** ganz selbstverständlich zum **erweiterten Wohnraum**. Die **rund 34,5 m² große Terrasse** bietet den passenden Rahmen für lange Frühstücke im Freien, entspannte Nachmittage und Abende mit Familie und Freunden.

Der **Swimmingpool mit Gegenstromanlage** bringt an heißen Sommertagen die Abkühlung direkt nach Hause. Ein **kleines Biotop** gibt dem Garten zusätzlichen Charme, während das **Gewächshaus** Platz für Kräuter, Gemüse oder die eigene Anzucht bietet. Vom Dachgeschoss führt der Weg außerdem auf einen **eigenen Balkon**.

Auch die praktischen Seiten sind gut gelöst: Ein **Carport direkt beim Haus** bietet einen geschützten Stellplatz; eine **E-Ladestation mit eigenem Zähler** ist bereits vorhanden. Die **rund 10,4 m² große Loggia beim Hauseingang** schafft einen geschützten Bereich an der Vorderseite des Hauses.

Ein **durchdachtes Detail** zeigt sich auch am hinteren Ende des Grundstücks: Der **Garten grenzt rückseitig an eine Straße** und ist von dort **direkt befahrbar**. Größere Anlieferungen, Gartenarbeiten oder Transporte können dadurch unkompliziert über die **rückwärtige Zufahrt** erfolgen.

Moderne Energietechnik für zeitgemäßes Wohnen

Auch technisch ist das Haus zeitgemäß ausgestattet. Eine im Jahr 2024 installierte **aroTHERM Luft/Wasser-Wärmepumpe** versorgt die Radiatoren im Haus. Für zusätzliche Wärme und vor allem Atmosphäre sorgt der **Kamin mit rund 7 kW** - besonders an kalten Tagen ein schöner Mittelpunkt im Wohnbereich. **Die eigene Photovoltaikanlage liefert einen**

Teil des benötigten Stroms direkt vom Dach und macht das Haus damit ein Stück unabhängiger vom Strombezug.

Auf dem Dach befindet sich eine **Photovoltaikanlage** mit **rund 11,6 kWp**. Hinzu kommen ein **Stromspeicher** mit **rund 10 kWh Kapazität** sowie eine Notstromversorgung. Im **Carport** ist bereits eine **E-Ladestation** installiert. Die Wärmepumpe und die PV-Anlage sind auch in den Energieunterlagen dokumentiert.

Bereits **2021** erhielt die Fassade eine **14 cm starke Wärmedämmung**.

Der Energieausweis weist einen HWB Ref. von 71,7 kWh/m²a und einen fGEE von 0,92 aus.

Die wichtigsten Eckdaten

- Grundstück: 663 m²
- Erdgeschoss: ca. 129 m²
- Dachgeschoss: 59,08 m² WNF, genehmigt
- zusätzliche Keller- und Nebenflächen
- maßgefertigte Küche
- Terrasse, Loggia & Balkon
- Pool mit Gegenstromanlage
- rückwärtige Zufahrt zum Garten
- Wärmepumpe & Fußbodenheizung
- PV-Anlage mit Stromspeicher

- Notstromversorgung & E-Ladestation
- HWB Ref.: 71,7 kWh/m²a | fGEE: 0,92

Mein Service

Gerne zeige ich Ihnen diese **Liegenschaft persönlich** und freue mich darauf, Sie bei einer **Besichtigung in Gols** willkommen zu heißen.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler

Immobilienfachberaterin

Gols - Lebensqualität zwischen Weingärten und Neusiedler See

Gols zählt zu den bekanntesten **Weinorten des Nordburgenlandes** und verbindet das entspannte Lebensgefühl der Region mit einer **sehr guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf**. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderbetreuung, Schule und medizinische Versorgung befinden sich im Ort bzw. in der näheren Umgebung.

Die Landschaft rund um Gols ist geprägt von **Weingärten, Weite und der Nähe zum Neusiedler See**. Radwege, Natur und die zahlreichen Weingüter der Region machen es leicht, die Freizeit direkt vor der eigenen Haustüre zu verbringen.

Auch die Verkehrsanbindung ist angenehm: **Neusiedl am See und Parndorf** sind in kurzer Zeit erreichbar, über die A4 besteht eine direkte Verbindung Richtung Wien und Flughafen Wien. Damit lässt sich das ruhigere Wohnen im Nordburgenland gut mit Arbeit und Alltag außerhalb der Gemeinde verbinden.

Klinik Gols - moderne Gesundheitsversorgung in unmittelbarer Nähe

Mit der **geplanten Klinik Gols**, deren **Fertigstellung für 2030** vorgesehen ist, entsteht ein moderner Gesundheitsstandort für das gesamte Nordburgenland. Damit wird die medizinische Versorgung direkt in Gols künftig nochmals deutlich aufgewertet - **moderne medizinische Betreuung innerhalb weniger Minuten erreichbar**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap