Haus mit Potenzial & privatem Innenhof im Ortskern von Gols

kleiner grüner Innenhof

Objektnummer: 7939/2300163170

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7122 Gols
Baujahr:	1962
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	113,00 m²
Lagerfläche:	47,00 m²
Zimmer:	4
Garten:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	262,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,61
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	94,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

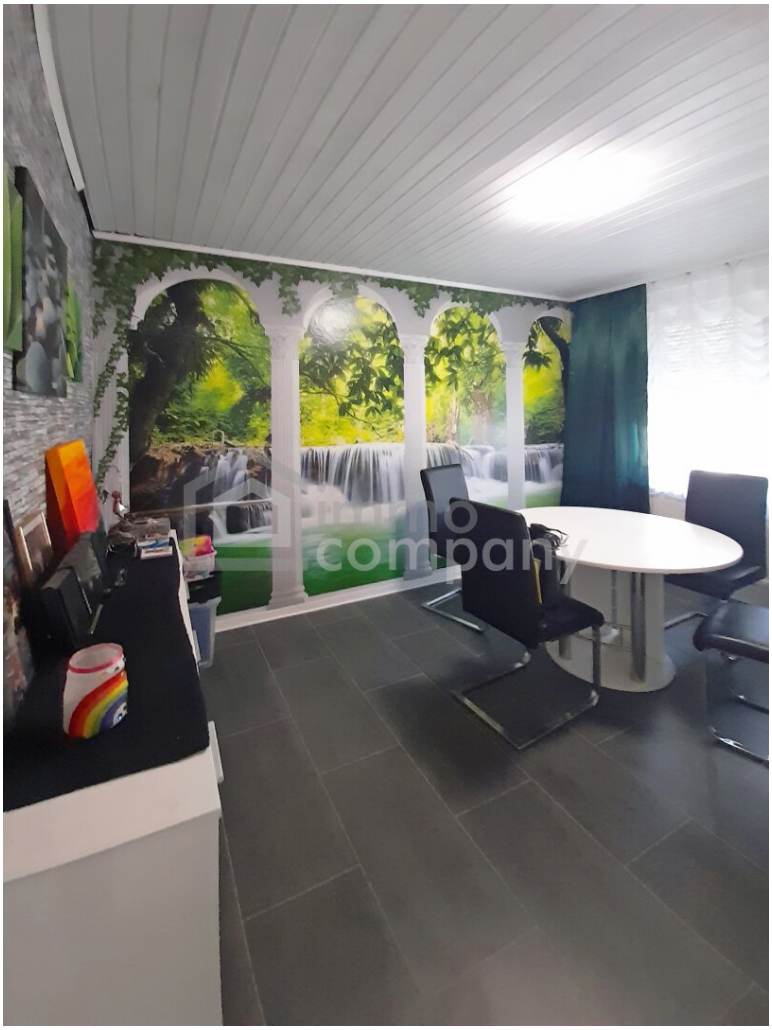
Ihr Ansprechpartner

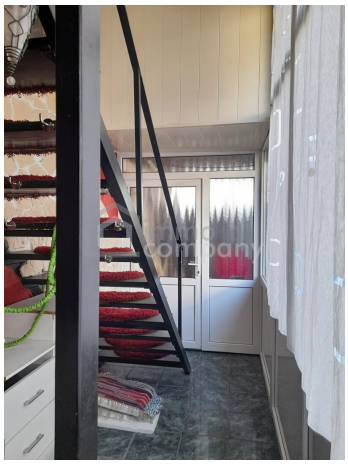
Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410025

Leben
tanzen





Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Haus mit Potenzial & privatem Innenhof im Ortskern von Gols

Mitten im beliebten Weinort Gols wartet dieses Haus auf Menschen, die nicht nach einem bezugsfertigen Zuhause suchen, sondern Freude daran haben, **Bestehendes nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten**.

Von der Straße zeigt sich das Haus zunächst eher zurückhaltend – doch dahinter verbirgt sich ein überraschend **geschützter und grüner Innenhof mit Garten**, der einen privaten Rückzugsort mitten im Ortsgebiet bietet.

Das Wohnhaus verfügt über rund **113 m² Wohnfläche und vier Zimmer**. Die vorhandene Raumaufteilung bietet dabei interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnräume mit Küche, Wohnbereich, Schlafzimmer, einem weiteren kleineren Zimmer sowie Bad und Nebenflächen.

Eine Besonderheit ist der **großzügige Raum im Obergeschoss**, der über einen separaten Zugang erreichbar ist. Hier lässt sich beispielsweise ein eigener Bereich für ein älteres Kind oder einen Jugendlichen, ein großzügiges Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsbereich schaffen.

Zusätzlichen Platz bieten die vorhandenen **Lager- und Nebenräume mit insgesamt rund 47 m²**. Eine eigene Garage gehört ebenfalls zur Liegenschaft.

Das Haus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1962 und befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand**. Genau darin liegt aber auch seine Chance: Statt für eine bereits erfolgte Modernisierung mitzubezahlen, können neue Eigentümer hier Schritt für Schritt ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und dem Haus einen ganz persönlichen Charakter geben.

Besonders reizvoll ist dabei der Außenbereich. Der **geschützte, uneinsehbare Innenhof** mit seinem kleinen Garten ist eine echte Besonderheit des Hauses. Palme, Fischteich und das sanfte Plätschern des kleinen Springbrunnens schaffen hier mitten im Ortskern einen überraschend privaten Rückzugsort.

Ein Haus für Menschen mit Ideen, die vorhandenes Potenzial erkennen und daraus ihr eigenes Zuhause in Gols machen möchten.

Lage

Das Haus befindet sich **mitten im gewachsenen Ortskern von Gols** und verbindet damit kurze Wege im Alltag mit dem besonderen Flair einer der bekanntesten Weinbaugemeinden am Neusiedler See.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckerei, Arzt, Schule und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet Gols mit seinen zahlreichen Heurigen, Veranstaltungen und der Nähe zum Neusiedler See einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine schöne Lage für alle, die das Leben im Ort schätzen und dennoch die Natur und den Neusiedler See ganz in der Nähe haben möchten.

Sie möchten sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieses Hauses machen?

Gerne nehme ich mir Zeit für eine persönliche Besichtigung und zeige Ihnen die Liegenschaft in aller Ruhe.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorzustellen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap